

VOLVER AL CENTRO

VIVIENDA HÍBRIDA



TRABAJO FINAL DE CARRERA

AUTOR: Sacristan, Rosario María.

TUTOR ACADÉMICO: Arq. Pirillo, Claudio Arnaldo.

CÁTEDRA: Taller Metropolitano / DGyT / UNS

TÍTULO: Volver al centro: en busca de una ciudad más peatonal.

SITIO: Bahía Blanca, Buenos Aires, Argentina.

FECHA DE ENTREGA: Febrero 2025



CONTENIDO

0.1 INTRODUCCION	04
0.2 ENTENDER EL TEMA	05
Evolución del habitar	06
Nuevas exigencias.....	09
Evolución de la estructura urbana.....	10
Conclusión.....	11
0.3 ENTENDER EL ENTORNO	12
Análisis MACRO	13
Evolución expansión urbana.....	14
Consecuencias	16
Análisis MICRO.....	17
Potencial del centro urbano.....	18
0.4 LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS URBANOS	19
Master plan: Escala macro	20
Master plan: Escala micro	22
Elección del sitio	23
Historia Galería Plaza.....	24
0.5 EL PROYECTO	25
Estrategias proyectuales	26
Proceso morfológico.....	27
Programas y superficies	29
Documentación gráfica	30-54
0.5.1 DEPARTAMENTOS	57
Tipología S	58
Tipología L.....	61
Tipología Duplex	64
0.6 RESOLUCIÓN TÉCNICA	67
▪ ESTRUCTURA	
Concepto estructural.....	68
Fundaciones.....	69
Sobre planta baja	70
Sobre primer piso.....	71
Planta tipo	72
▪ INSTALACIONES	
Esquema distribución servicios.....	74
Agua fría y caliente.....	75
Sanitaria.....	77
Pluvial	79
Acondicionamiento térmico.....	81
Electricidad	84
Contra incendios	87
Detalles técnico.....	89
▪ RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA	
Detalles constructivos	91
Propuesta materialidad	94
Sistema de control solar	95
Diseño paisajístico.....	96
0.7 ANEXO	97
Referentes.....	98
Reflexion final	99
Agradacimientos	100
Bibliografía.....	101

El diseño arquitectónico en Bahía Blanca plantea una serie de preguntas fundamentales: ¿Qué necesita la ciudad en términos de arquitectura? ¿Cuáles son las principales demandas al momento de elegir un lugar para habitar? ¿Cómo podemos responder a las necesidades y deseos específicos de cada persona, contribuyendo a su bienestar? Estos interrogantes surgieron cuando comencé a definir el tema del presente trabajo final de carrera. El reto es proponer un proyecto que resuelva integralmente el problema de la arquitectura en sus distintas escalas, y que ofrezca soluciones sostenibles y funcionales a largo plazo. En este contexto, el factor común que articula todas estas respuestas es la eficiencia en el uso del espacio.

Vivimos en una era donde los avances tecnológicos progresan a un ritmo acelerado y las demandas de la sociedad cambian constantemente. Esto plantea un desafío crucial: adaptar los espacios en los que vivimos y trabajamos para que puedan responder a funciones cambiantes. El diseño contemporáneo de vivienda, por tanto, requiere una nueva mirada que contemple no solo las necesidades actuales, sino también la incertidumbre sobre las futuras demandas.

En este trabajo, mi objetivo es proyectar una alternativa al modelo tradicional de edificio residencial de la ciudad, donde el usuario pueda modificar el uso interior de su unidad habitacional. En otras palabras, propongo un diseño flexible que permita a las personas adaptar su espacio personal según sus necesidades cambiantes, facilitando la transición entre diferentes funciones: desde vivienda, trabajo remoto, hasta posibles espacios comerciales o recreativos. Este enfoque responde no solo a la tendencia actual de adaptabilidad, sino también a la necesidad de fomentar la interacción social en espacios mixtos.

Además, el proyecto busca consolidar y revitalizar el centro de Bahía Blanca, mediante una tipología arquitectónica vertical que albergue múltiples usos: residenciales, comerciales y trabajo compartido. Esto no solo optimizará el uso del suelo urbano, sino que también generará una conexión fluida y activa entre el edificio y su entorno inmediato. La propuesta ofrece un pasaje peatonal continuo, que vincula la plaza principal de la ciudad, el tradicional centro comercial "Galería Plaza", el nuevo eje cívico-cultural propuesto en el Master Plan, y el propio edificio.

En resumen, el proyecto ofrece una respuesta arquitectónica eficiente a los retos contemporáneos, y también pretende mejorar la relación entre el espacio privado y el espacio urbano, proponiendo una nueva forma de habitar la ciudad que fomente la flexibilidad, la sostenibilidad y la interacción comunitaria.

02 - ENTENDER EL TEMA



Para abordar la problemática contemporánea de la compatibilidad entre las nuevas necesidades post-pandemia y la vivienda, es fundamental entender cómo ha evolucionado la vivienda a lo largo del tiempo. El diseño arquitectónico de las viviendas ha respondido a una serie de factores históricos, sociales, económicos y tecnológicos que han moldeado nuestras ciudades y espacios domésticos.

A comienzos del siglo XX, en el contexto de la expansión urbana de ciudades como Bahía Blanca, la **casa chorizo** fue una de las tipologías predominantes. Este tipo de vivienda surgió como respuesta a la subdivisión parcelaria de la época y a la necesidad de las familias de construir por etapas, añadiendo habitaciones de manera longitudinal, según sus recursos y crecimiento familiar. La casa chorizo se caracterizaba por su construcción en lote estrecho y largo, donde las habitaciones se disponían en serie, conectadas por una galería.

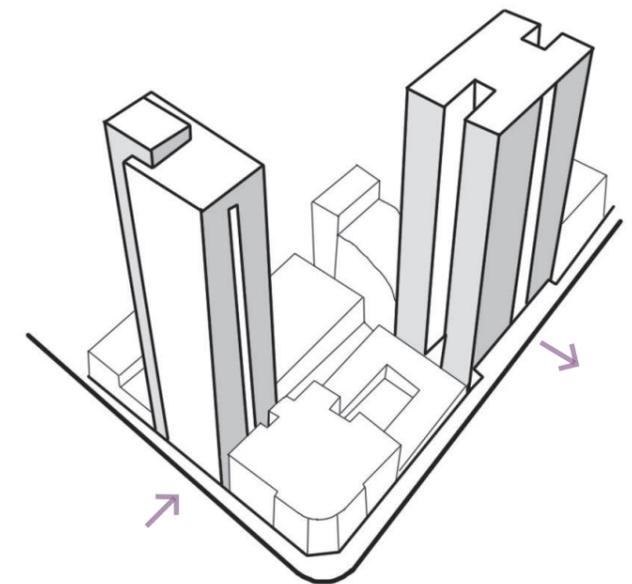
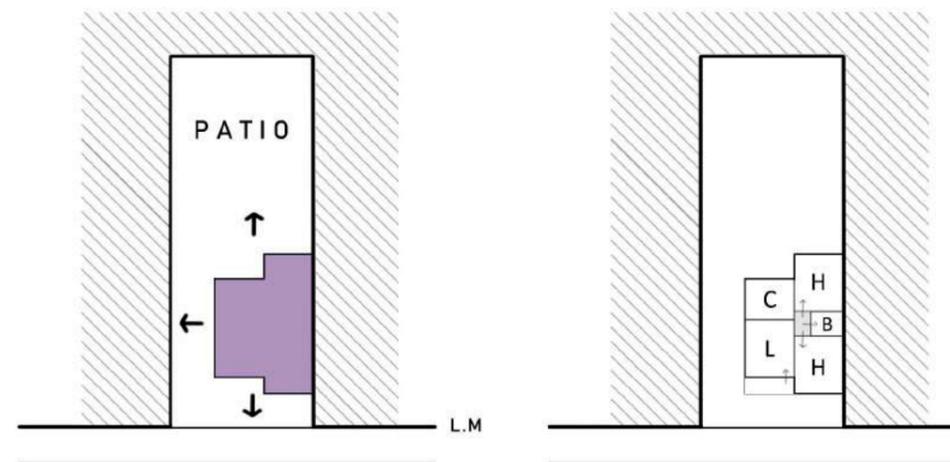
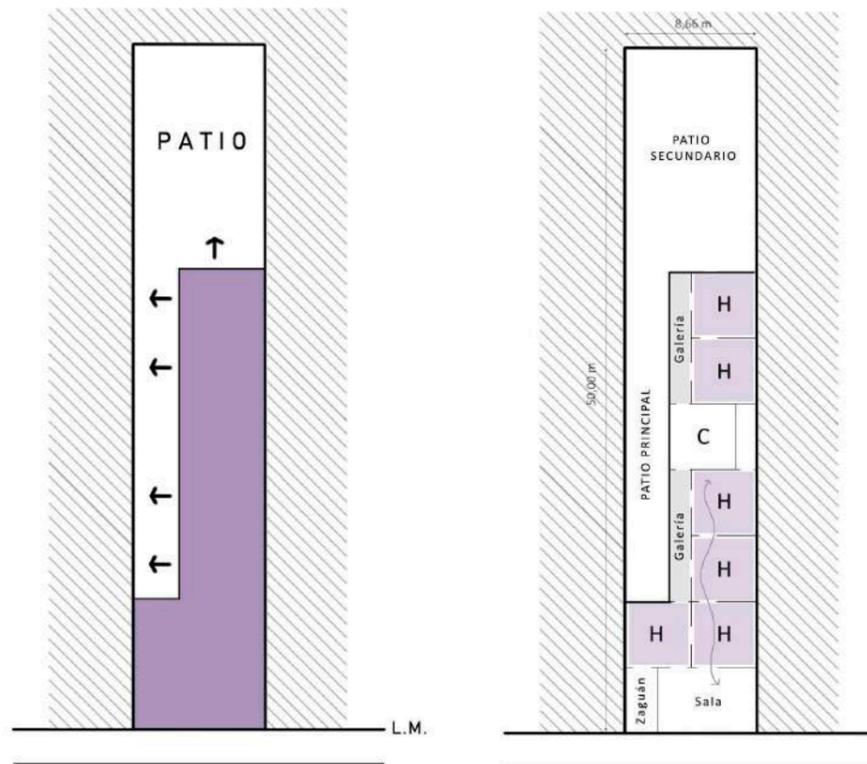
Un punto de inflexión en la evolución de la vivienda fue la incorporación del automóvil particular. Esto no solo significó la creación de un nuevo espacio dentro de la vivienda, **el garaje**, sino que también transformó la organización de la planta y el diseño de la fachada. La necesidad de guardar el auto provocó cambios importantes en la distribución de los espacios y generó nuevas dinámicas en las relaciones espaciales entre los diferentes ambientes de la casa.

A lo largo del siglo XX, factores como crisis económicas y decisiones políticas impulsaron la aparición de tipologías edilicias más compactas, conocidas como **casa cajón**, adaptadas a nuevas realidades socioeconómicas. Esta tipología se caracterizaba por su diseño funcional y el uso eficiente del espacio, con volúmenes puros y fachadas sobrias, influenciada por el Movimiento Moderno europeo, que rechazaba la ornamentación excesiva a favor de formas funcionales y simples.

El avance de la industria y la tecnología, especialmente en lo que respecta a los sistemas de transporte vertical (ascensores) y el uso de nuevos materiales estructurales como el acero y el hormigón armado, permitieron el desarrollo de **edificios en altura**. Esta evolución facilitó la integración de usos mixtos en una misma edificación, combinando programas residenciales, comerciales y de oficinas en un solo edificio, lo que marcó el inicio de la verticalización de las ciudades.

En conclusión, la transformación de las viviendas y de los modos de habitar está profundamente ligada a los cambios sociales y tecnológicos. A medida que la sociedad avanza, tanto en términos de recursos disponibles como de nuevas demandas o cambios simbólicos, los espacios habitacionales se ajustan, adoptando nuevas configuraciones que responden a los retos y oportunidades de cada época.





1900

CASA CHORIZO

- **Distribución:** Disposición en fila de habitaciones alineadas sobre uno de los ejes medianeros.
- **Uso de espacio:** Galería como circulación principal y transición entre las habitaciones y el patio, proporcionando luz y ventilación.
- **Fachada:** sobre la línea municipal, definiendo claramente el límite entre lo público y lo privado.
- **Materiales:** Generalmente de construcción tradicional. Predominan los ladrillos y techos de chapa o teja.
- **Evolución social:** Reflejo de una sociedad con gran inmigración y crecimiento urbano, con familias extendidas compartiendo el espacio.

1930

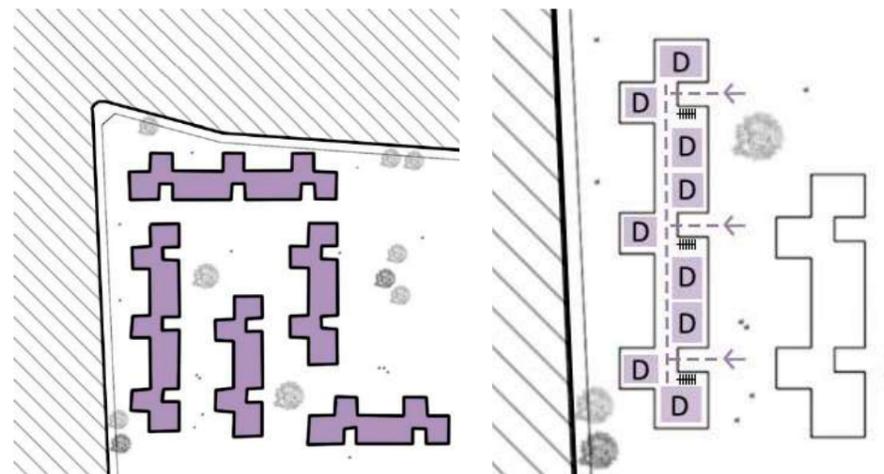
CASA CAJON

- **Distribución:** Mayor diferenciación en la organización y el tamaño de los ambientes internos según su función (sala, comedor, dormitorios, etc.).
- **Uso del espacio:** El patio trasero se reduce, sustituyéndose por pequeños jardines traseros, laterales y frontales.
- **Fachada:** Incorporación de retiros frontales que generan áreas de transición entre la calle y la vivienda.
- **Estilo arquitectónico:** En línea con el funcionalismo moderno, con volúmenes más simples y compactos.

1950

VERTICALIZACION

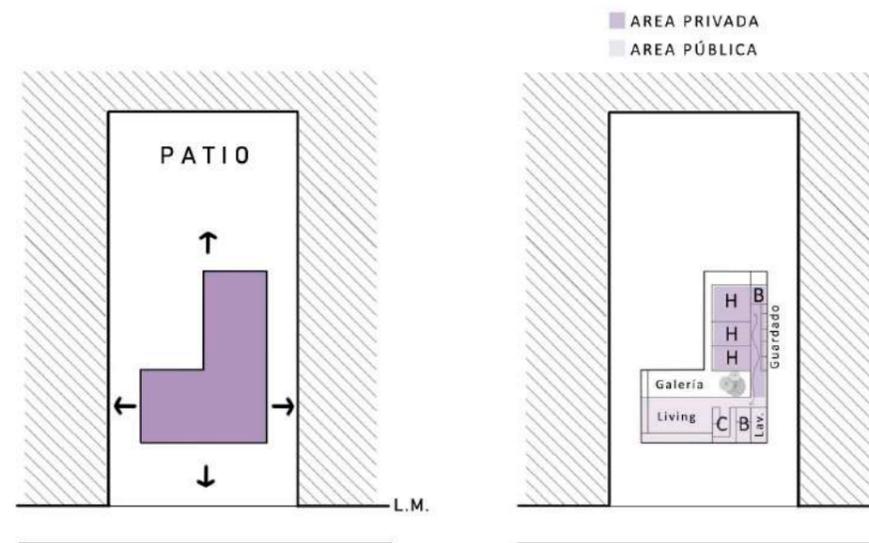
- **Ascensor:** Elemento clave que permite la aparición de los primeros edificios en altura, de hasta 15 pisos.
- **Estructura:** Edificios de hormigón armado, que permiten alturas mayores y la distribución de múltiples programas en un solo edificio.
- **Usos mixtos:** Cuentan con departamentos residenciales, oficinas, hoteles, comercios, cocheras, y áreas de ocio como cines o teatros en planta baja.
- **Densificación:** Se busca aumentar la densidad poblacional en áreas urbanas centrales, donde el suelo comienza a ser más valioso.



1970

PLAN FONAVI

- **Urbanismo estatal:** Primeros programas estatales de viviendas sociales masivas en respuesta al déficit habitacional.
- **Tipología:** Monoblocks que se repiten sistemáticamente, con un diseño estandarizado y económico para abarcar a la mayor cantidad de personas posible.
- **Infraestructura comunitaria:** Zonas comunes en el terreno como plazas y áreas de recreación.
- **Estética y entorno:** Aunque cumplen con su función habitacional, son frecuentemente criticados por su falta de diseño estético y por no integrarse armoniosamente con el entorno urbano, ya que no siguen un estilo arquitectónico definido.



2000

BARRIOS PARQUE

- **Urbanización cerrada:** Proliferación de barrios cerrados en las afueras de las ciudades, con viviendas unifamiliares.
- **Diseño personalizado:** Las viviendas suelen ser diseñadas a medida, reflejando las necesidades de cada usuario.
- **Normativa:** Se exigen retiros obligatorios de las construcciones respecto de sus ejes medianeros y de la línea municipal, generando espacio libre alrededor de las casas.
- **Espacios verdes:** Los bordes libres y áreas verdes son un elemento fundamental para estos barrios, que responden a una demanda de mayor calidad de vida y contacto con la naturaleza.



2024

VIVIENDA MULTIFUNCIONAL

- **Flexibilidad espacial:** Los espacios pueden transformar su función para adaptarse a las diferentes necesidades del usuario, permitiendo usos diversos como vivienda, trabajo u ocio.
- **Adaptabilidad temporal:** Idea de que el espacio pueda adaptarse a diferentes actividades a lo largo del día.
- **Divisiones móviles:** Uso de paredes plegables o paneles deslizantes que permiten dividir o integrar espacios internos según las circunstancias.
- **Integración de áreas de trabajo:** Incorporación de zonas de trabajo en áreas comunes o secundarias, como oficinas o escritorios, manteniendo la funcionalidad residencial.

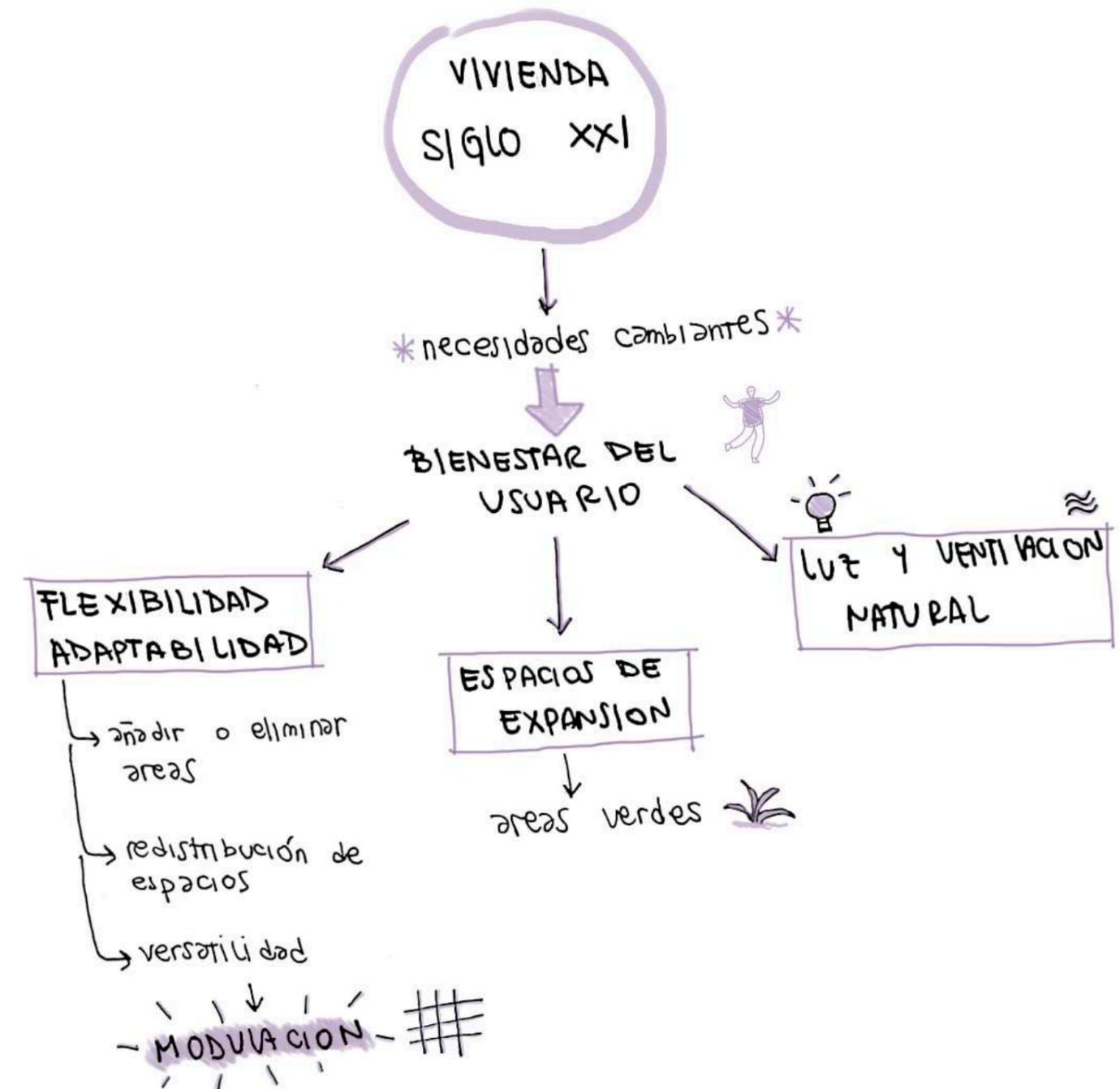
A partir de la pandemia mundial del 2019, el concepto de vivienda ha experimentado cambios significativos. Aunque muchos de estos aspectos ya se discutían previamente, esta situación hizo evidente la necesidad de replantear los espacios habitacionales. El hogar, hasta entonces principalmente un lugar de descanso y vida cotidiana, se transformó en un espacio multifuncional que debe albergar múltiples actividades, desde el trabajo hasta el entretenimiento, adaptándose a las nuevas exigencias del siglo XXI.

Entre las principales demandas que surgieron, se destaca la **flexibilidad espacial**. La vivienda contemporánea necesita ser adaptable a los cambios en la estructura familiar, permitiendo la redistribución de los espacios mediante el uso de nuevas tecnologías y materiales. Este enfoque también brinda la posibilidad de añadir o eliminar áreas de acuerdo con las necesidades cambiantes de los habitantes. La inclusión de espacios versátiles y modulares se vuelve esencial para asegurar la funcionalidad a largo plazo, promoviendo un entorno que se ajuste a la dinámica diaria de sus usuarios.

En paralelo, la **calidad ambiental** de los espacios ha cobrado mayor importancia. Hoy en día, las viviendas deben estar diseñadas para fomentar la salud y el bienestar, priorizando la adecuada ventilación, el acceso a la luz natural y una conexión fluida con el exterior. Estos elementos no solo contribuyen a la eficiencia energética, sino que también promueven una mejor calidad de vida.

Otra de las exigencias emergentes es la **integración de espacios de expansión exterior**. La pandemia acentuó la necesidad de contar con terrazas, balcones y áreas verdes que brinden una conexión directa con el entorno, ya que proporcionan un equilibrio entre la vida interior y exterior. Además, estos espacios exteriores favorecen el bienestar emocional y físico de los residentes, creando una relación más armónica entre lo construido y el entorno natural.

Por lo tanto, la vivienda contemporánea trasciende su función básica de refugio. Se ha transformado en un espacio dinámico y evolutivo, capaz de adaptarse no solo a los cambios estructurales de la familia, sino también a nuevas formas de habitar. La arquitectura del siglo XXI tiene el desafío de concebir espacios versátiles y sostenibles, que no solo respondan a las demandas del presente, sino que también se anticipen a las necesidades futuras.



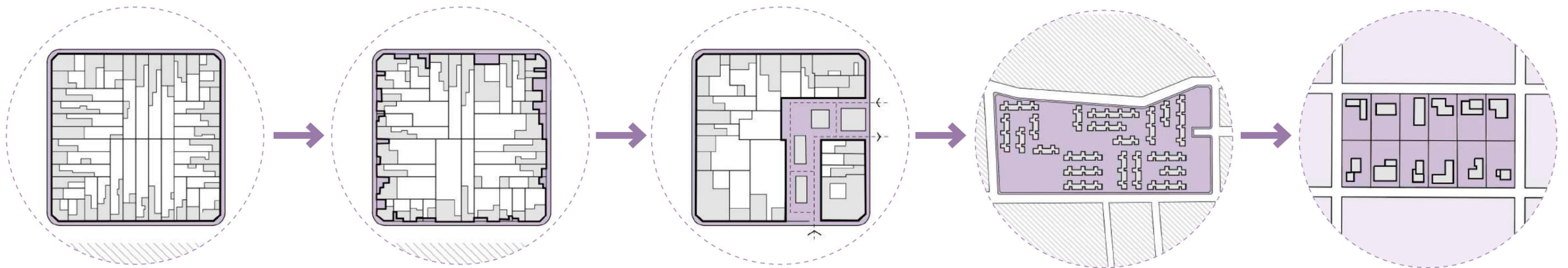
¿Cómo impactan las tipologías habitacionales en la manzana urbana?

A lo largo del tiempo, la evolución de las tipologías de vivienda ha tenido un profundo impacto en la configuración de la manzana urbana y el espacio público. Al analizar la evolución de la manzana, podemos observar una transición clave: el vacío, el espacio libre y público, ha ido ganando terreno sobre las áreas construidas.

Inicialmente, las manzanas se caracterizaban por una ocupación densa, donde las viviendas llenaban la mayor parte del terreno disponible al implantarse sobre la línea municipal, minimizando los espacios libres destinados al uso público, como las sendas peatonales. Sin embargo, con el desarrollo de nuevas tipologías, más enfocadas en la flexibilidad, la multifuncionalidad, y la integración de áreas verdes, se ha producido una transformación. La estructura urbana comienza a liberarse, integrando más vacíos que permiten la creación de patios, plazas y áreas comunitarias que fomentan la interacción social y el bienestar de los habitantes.

Este proceso de evolución no solo responde a las exigencias contemporáneas de habitabilidad y calidad de vida, sino también a una necesidad de repensar la relación entre el espacio privado y el público. Las viviendas que permiten la adaptación y la inclusión de usos mixtos, promueven la coexistencia de actividades diversas, lo cual, a su vez, genera una estructura urbana más porosa y rica en espacios compartidos.

El impacto en la estructura urbana es claro: a medida que las viviendas se tornan más versátiles y se adaptan a las necesidades cambiantes, la manzana se transforma en un tejido más equilibrado, donde los vacíos cumplen una función esencial en la calidad ambiental y social de la ciudad. Lo lleno cede espacio a lo vacío, redefiniendo el concepto de manzana compacta y proponiendo un nuevo modelo de ciudad que integra la vida pública y privada de manera más armoniosa.



El análisis llevado a cabo en este capítulo evidencia cómo la evolución de las tipologías habitacionales ha generado cambios significativos en la configuración de la manzana urbana y el espacio público. Desde las tipologías más tradicionales, donde se ocupaba casi todo el terreno disponible, hasta las actuales configuraciones más abiertas y flexibles, ha habido un claro **proceso de liberación del suelo**. Este proceso ha permitido que el espacio público y libre gane protagonismo, creando áreas destinadas al esparcimiento y la circulación, esenciales para mejorar la calidad de vida en las ciudades.

La **flexibilidad** se ha convertido en una de las demandas principales de la vivienda contemporánea, no solo por la necesidad de adaptarse a la diversidad de estructuras familiares, sino también como respuesta a las nuevas formas de trabajo y vida que requieren **espacios multifuncionales**. Asimismo, la importancia de los **espacios verdes** ha cobrado mayor relevancia, al entenderse como una condición fundamental para la salud y el bienestar de los habitantes.

Este estudio integral servirá como base conceptual para el desarrollo de mi propuesta arquitectónica. Al comprender la evolución tipológica y su impacto en la estructura urbana, mi proyecto se articula en torno a los principios de flexibilidad y maximización del espacio libre. La propuesta no solo plantea una vivienda adaptable, sino que también contribuye a la **regeneración del espacio público**, aumentando las áreas verdes y de circulación. De esta manera, se ofrece una respuesta coherente a las demandas actuales, priorizando la adaptabilidad, la sostenibilidad y el bienestar de los habitantes a largo plazo.

03 - ENTENDER EL ENTORNO



El proyecto se sitúa en la ciudad de **Bahía Blanca**, importante centro urbano regional del sudoeste bonaerense. Fundada en 1828 como fortificación, Bahía Blanca ha evolucionado hasta convertirse en un nodo estratégico para el comercio y las comunicaciones del país. Su puerto de aguas profundas, el Puerto de Ingeniero White, es uno de los más importantes de Argentina, sirviendo como salida para la producción agrícola, ganadera y petrolera de la región.

La ciudad tiene una ubicación privilegiada, actuando como punto de conexión con varias ciudades de la provincia y del país. Cuenta con una extensa red de rutas provinciales y nacionales, entre las que destacan la Ruta Nacional 3 y la Ruta Nacional 33. Bahía Blanca también es un nodo importante dentro del sistema ferroviario nacional, con conexiones hacia el sur del país, y dispone de un aeropuerto que la conecta con destinos nacionales.

Su estructura urbana se organiza desde la plaza Rivadavia, su centro fundacional, siguiendo una grilla ortogonal que responde a la tradición española de organización territorial. Esta estructura ha facilitado un crecimiento urbano ordenado, aunque, con el tiempo, la ciudad ha expandido sus límites más allá de las barreras físicas naturales y artificiales que la rodean, como el arroyo Napostá y las vías del tren.

Es reconocida por su variada oferta cultural, educativa y deportiva. Alberga importantes instituciones universitarias como la Universidad Nacional del Sur y la Universidad Tecnológica Nacional, que han transformado la ciudad en un centro académico regional. Además, cuenta con museos, teatros y una activa vida cultural, potenciada por eventos y festivales. Por otro lado, grandes parques y espacios verdes, como el Parque de Mayo, brindan áreas de esparcimiento para la población, mientras que el centro comercial y el shopping local consolidan su relevancia como un punto de encuentro social y económico.

Gracias a estas características, Bahía Blanca ha experimentado un crecimiento urbano acelerado en las últimas décadas, consolidándose como un polo de desarrollo regional con una gran variedad de actividades heterogéneas.



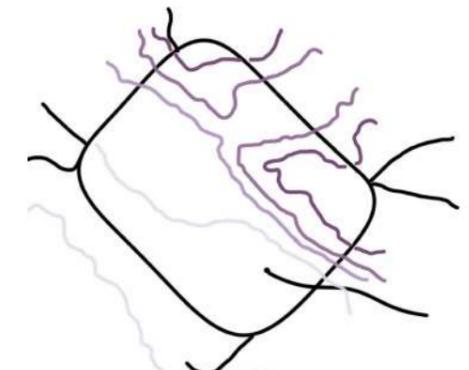
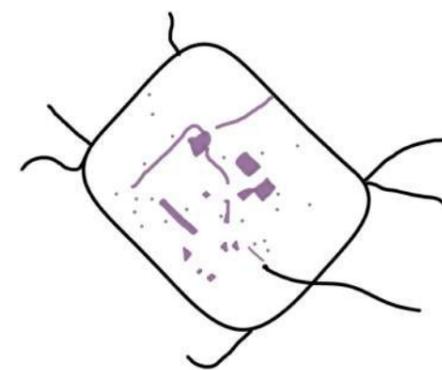
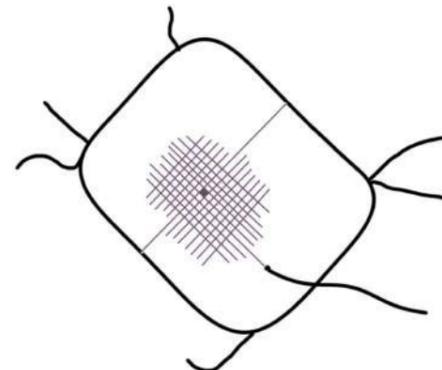
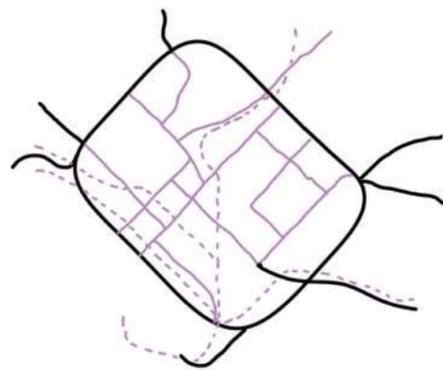
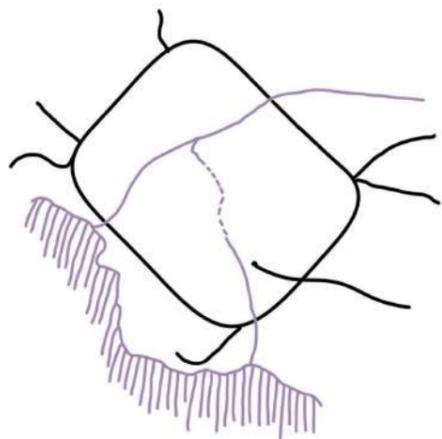
CIUDAD PUERTO

CONECTIVIDAD

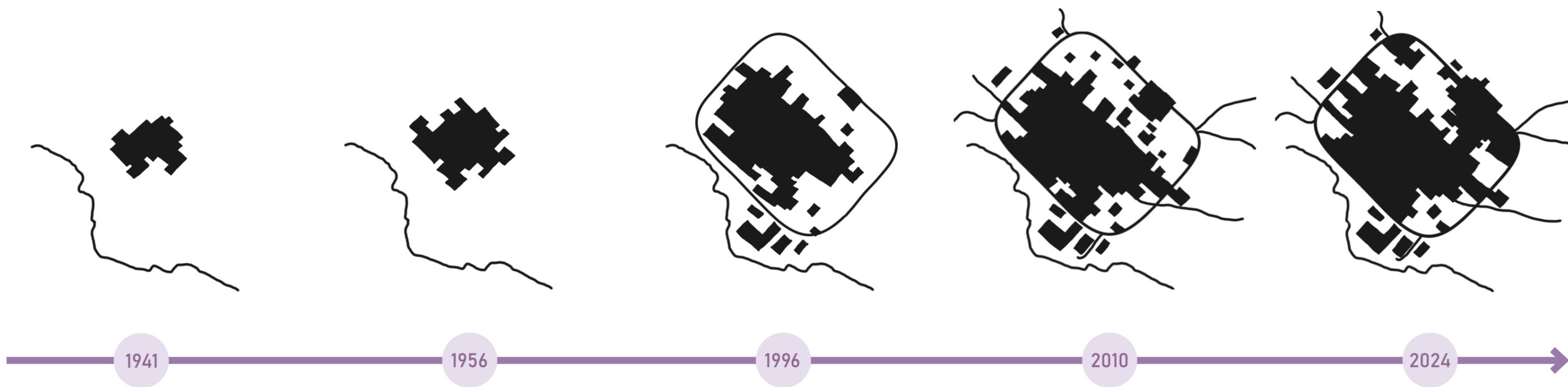
ESTRUCTURA URBANA

ESPACIOS VERDES

TOPOGRAFIA



EVOLUCIÓN EXPANSIÓN URBANA



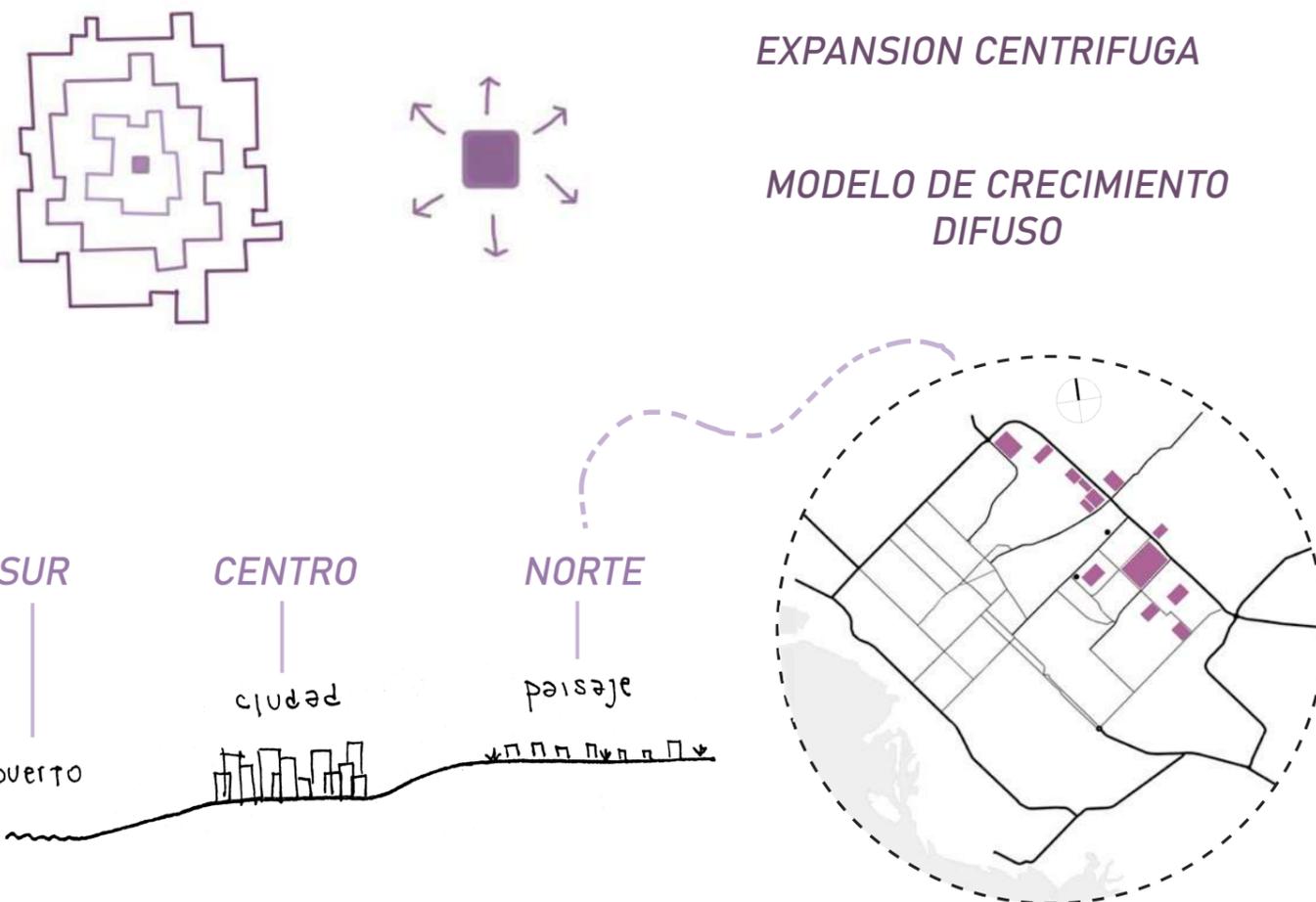
Pero, ¿cómo se fue dando dicho crecimiento?

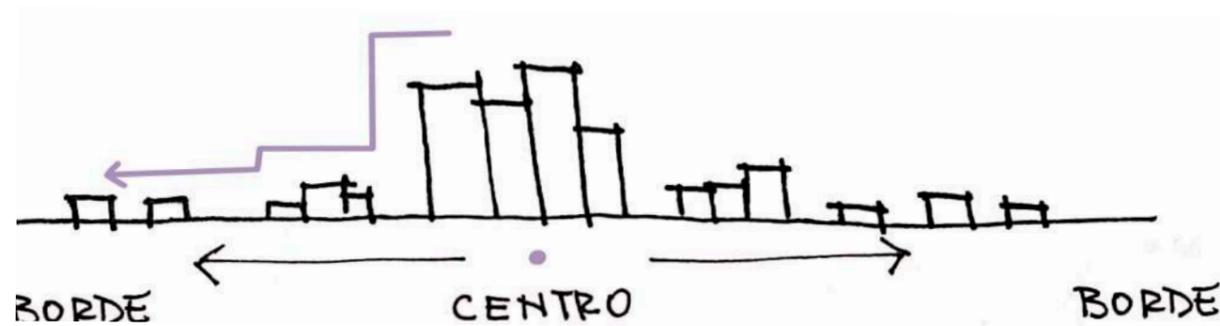
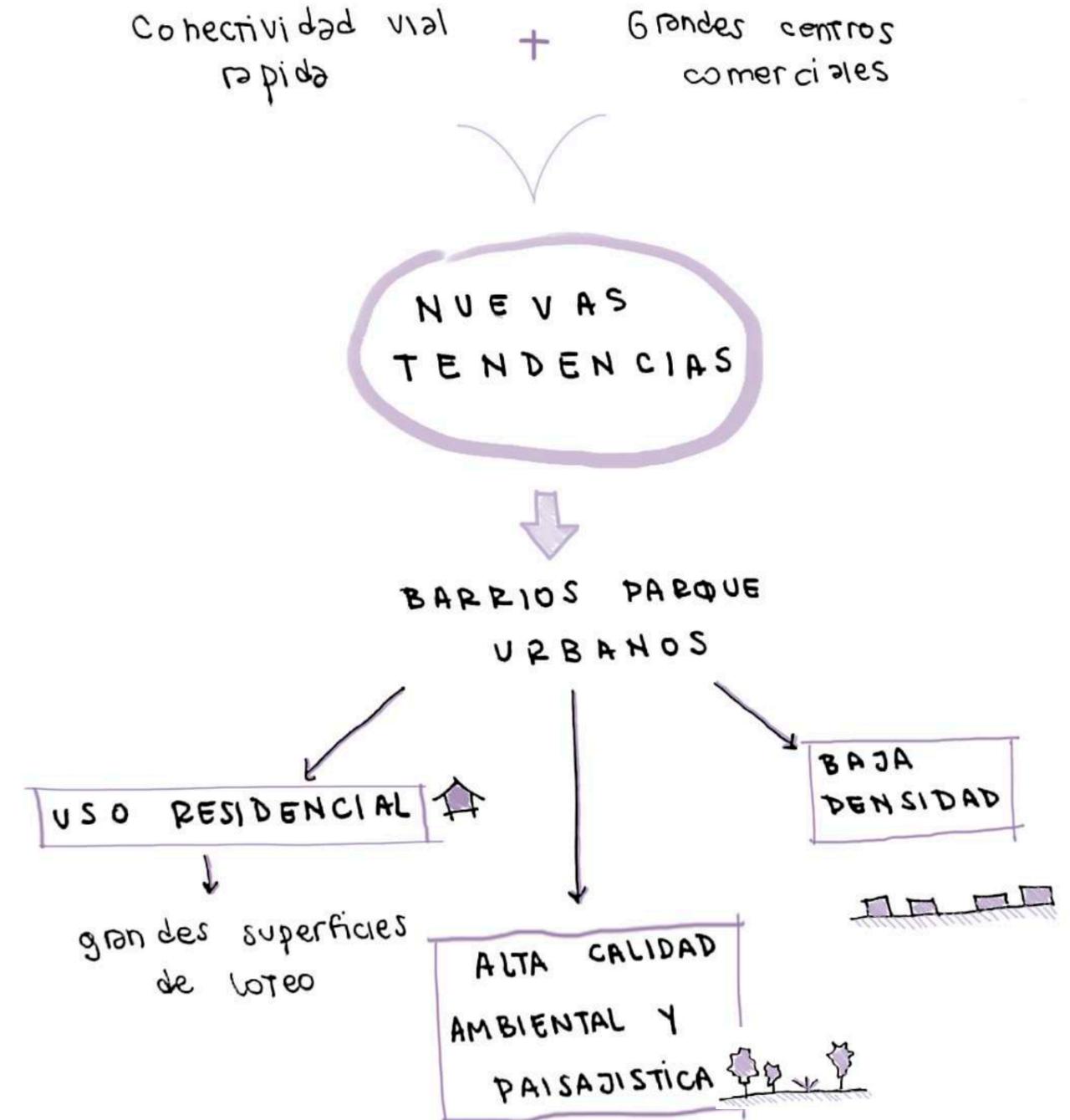
Desde sus inicios, Bahía Blanca se ha ido expandiendo siguiendo un modelo radiocéntrico a partir de la Plaza Rivadavia. Como se mencionó anteriormente, este crecimiento ha superado tanto límites naturales, como el arroyo Napostá, así como los límites artificiales establecidos por las vías ferroviarias y el anillo de circunvalación. A medida que la ciudad ha crecido, también se ha enfrentado a desafíos asociados a su expansión.

En las últimas décadas, este desarrollo se ha orientado hacia la creación de conjuntos residenciales en áreas más alejadas del centro urbano, especialmente hacia el norte de la ciudad. Esta tendencia responde a la búsqueda de terrenos más grandes, de menor valor y con mejores condiciones ambientales y paisajísticas. Así, han surgido barrios tipo parque que se han visto favorecidos por la construcción de dos importantes ejes viales: la Avenida Cabrera y el Camino Carrindanga, que han mejorado significativamente la accesibilidad entre el centro y la periferia.

Además, la proximidad a grandes superficies comerciales, como el BBPS y el Hipermercado, ha incentivado esta expansión, atrayendo a nuevos residentes y promoviendo un estilo de vida más suburbano.

Sin embargo, este crecimiento desmedido hacia las afueras conlleva consecuencias significativas en términos de cohesión social y sostenibilidad urbana, lo que genera la necesidad de repensar los modelos de desarrollo urbano.





CONSECUENCIAS DEL CRECIMIENTO DESMEDIDO

Dicho crecimiento urbano se produce de manera dispersa, poco controlada y en baja densidad, generando importantes **consecuencias** que afectan la estructura y la calidad de vida en la ciudad, tales como:

1 **DESARTICULACIÓN SOCIOURBANA**

La dispersión de los conjuntos residenciales dificulta la interconexión entre las diferentes zonas de la ciudad y sus habitantes, generando una fragmentación espacial y social. Esto da lugar a áreas desconectadas y menos integradas, afectando el sentido de pertenencia y la dinámicas sociales entre los residentes.

2 **DEPENDENCIA DEL AUTOMOVIL**

La ubicación periférica de estos desarrollos obliga a los residentes a depender más del transporte privado, lo que incrementa tanto el tráfico como la contaminación ambiental. Esta dependencia también reduce la accesibilidad a otros medios de transporte más sostenibles, como el transporte público o la movilidad activa (bicicleta, caminata).

3 **FALTA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Al estar alejadas del núcleo urbano, estas áreas presentan mayores dificultades para la provisión de infraestructuras y servicios básicos, tales como transporte público eficiente, escuelas, hospitales y espacios recreativos. La falta de esta infraestructura puede afectar la calidad de vida y limita el acceso a los servicios urbanos esenciales para los nuevos residentes.

4 **MAYOR CONSUMO DE ENERGÍA**

Debido a la distancia de los servicios y actividades que aún se concentran en el centro de Bahía Blanca, los residentes de estas áreas periféricas necesitan recorrer distancias mayores para cumplir con sus actividades diarias, lo que resulta en un mayor consumo de energía asociado al transporte y un aumento en las emisiones de gases de efecto invernadero.

5 **DETERIORO DE ÁREAS CENTRALES**

El desplazamiento del enfoque hacia las zonas periféricas de desarrollo puede llevar a una desatención de las áreas centrales de la ciudad, contribuyendo a su deterioro. Por ende, la vitalidad urbana, económica y cultural, así como el patrimonio histórico y arquitectónico concentrado en el centro urbano, se ven afectados.

Mientras eso sucede a nivel urbano, en la escala local del área central empiezan a manifestarse dichas consecuencias negativas de este crecimiento. A medida que la ciudad se expande horizontalmente, se incrementan las distancias y se genera un vaciamiento progresivo de las parcelas en el centro. Estas parcelas, en muchos casos, han sido destinadas a estacionamientos privados de vehículos, lo que transforma radicalmente el uso del suelo urbano en detrimento de la calidad de vida.

Este cambio en el uso del suelo afecta negativamente al entorno urbano, donde las superficies para la circulación y el estacionamiento de vehículos superan a las destinadas a la interacción social y la convivencia. En lugar de incentivar un espacio urbano activo y habitable, el centro se convierte progresivamente en una zona donde la presencia del automóvil cobra más protagonismo que el peatón. Esta priorización del transporte privado reduce la vitalidad del área, afectando tanto el paisaje urbano como la experiencia de los ciudadanos que lo habitan o transitan diariamente.

Además, esta transformación implica una pérdida de espacios públicos de calidad, limitando las oportunidades para que los habitantes disfruten de áreas verdes, zonas de encuentro y actividades recreativas en el centro de la ciudad. Esto genera una menor cohesión social, ya que los lugares de interacción humana se ven reducidos en favor de la infraestructura vehicular.

Para contrarrestar este fenómeno, resulta esencial proponer estrategias urbanísticas que logren equilibrar la movilidad vehicular con la creación y revalorización de espacios públicos. La integración de políticas de diseño que apuesten por un uso mixto del suelo, donde peatones, ciclistas y vehículos coexistan en armonía, contribuirá a revitalizar el centro urbano. Así, la ciudad podría aprovechar su infraestructura ya existente, reforzando su centralidad y fomentando la creación de espacios atractivos y funcionales para los residentes y visitantes, recuperando su vitalidad y dinamismo.

VACÍOS URBANOS OCUPADOS POR ESTACIONAMIENTOS



POTENCIAL DEL CENTRO URBANO

A pesar de la expansión urbana hacia las periferias y las problemáticas asociadas, el área central de Bahía Blanca sigue siendo un lugar con gran potencial para residir, debido a una serie de **beneficios** que ofrece su estructura consolidada. Algunas de las principales ventajas incluyen:

1 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CONSOLIDADOS

El centro de la ciudad cuenta con una infraestructura desarrollada, que incluye acceso inmediato a servicios públicos básicos, como transporte, redes sanitarias y eléctricas, junto con instituciones educativas y de salud. Esta infraestructura, ya establecida, mejora la calidad de vida de los residentes al reducir tiempos y costos asociados con el acceso a estos servicios.

2 ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD

Gracias a su ubicación, el centro ofrece una conectividad eficiente y rápida, favorecida por su proximidad a múltiples puntos de interés. Esto se complementa con un sistema de transporte público accesible, la presencia de ciclovías y la posibilidad de desplazarse a pie. La necesidad de depender de un vehículo privado se reduce notablemente, lo que favorece la sostenibilidad y calidad de vida urbana.

3 DIVERSIDAD DE ACTIVIDADES

El área central ofrece una amplia variedad de actividades comerciales, laborales, económicas y de ocio. Desde opciones culturales y deportivas hasta una abundante oferta gastronómica y hotelera, el centro mantiene una vitalidad tanto diurna como nocturna, enriqueciendo la vida social y ofreciendo un entorno dinámico y diverso para residentes y visitantes.

4 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

El centro concentra gran parte del patrimonio histórico y arquitectónico de Bahía Blanca. Edificios de valor patrimonial, monumentos y otros hitos culturales contribuyen a la identidad de la ciudad y brindan a los residentes una conexión con su historia, lo que genera un sentido de pertenencia.

5 ESPACIOS VERDES PÚBLICOS Y RECREATIVOS

A pesar de su carácter urbano, el centro cuenta con plazas, paseos peatonales y espacios verdes donde los habitantes pueden disfrutar de actividades al aire libre. Estos lugares promueven la interacción social y proporcionan un respiro en medio de la vida urbana, contribuyendo al bienestar físico y mental de la comunidad.



CICLOVÍA ··· COLECTIVOS -- ESCUELAS ESPACIOS VERDES
 HOSPITALES + DEPORTIVO ● HOTELES ●

04- LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS URBANOS



De manera sintetizada, se presentan a continuación las propuestas urbanas para la reestructuración y desarrollo del eje cívico/cultural de Bahía Blanca. Las mismas fueron planteadas a partir del exhaustivo análisis de nuestra ciudad, realizado en conjunto entre los alumnos del Taller MET, tanto a escala macro como a escala micro del sector seleccionado por la cátedra.

Las estrategias fueron contempladas desde cuatro áreas de trabajo distintas -*densificación, re-programación, sistemas de movimientos y sistema de espacios públicos*- pero resueltas de modo complementario. Entre las intervenciones realizadas a gran escala se destacan:

1. MOVILIDAD

- Establecimiento de vías de circulación rápidas para un flujo dinámico y ordenado.
- Incorporación de sistemas de transporte sostenibles: vías exclusivas para bicicletas y servicio BRT (Bus Rapid Transit), articuladas al sistema existente de colectivos.
- Priorización del peatón y fomento de paseos peatonales para reducir la dependencia del automóvil.
- Generación de puntos de transferencia para cambiar entre modos de transporte de distinta escala.

2. ESPACIOS PÚBLICOS VERDES

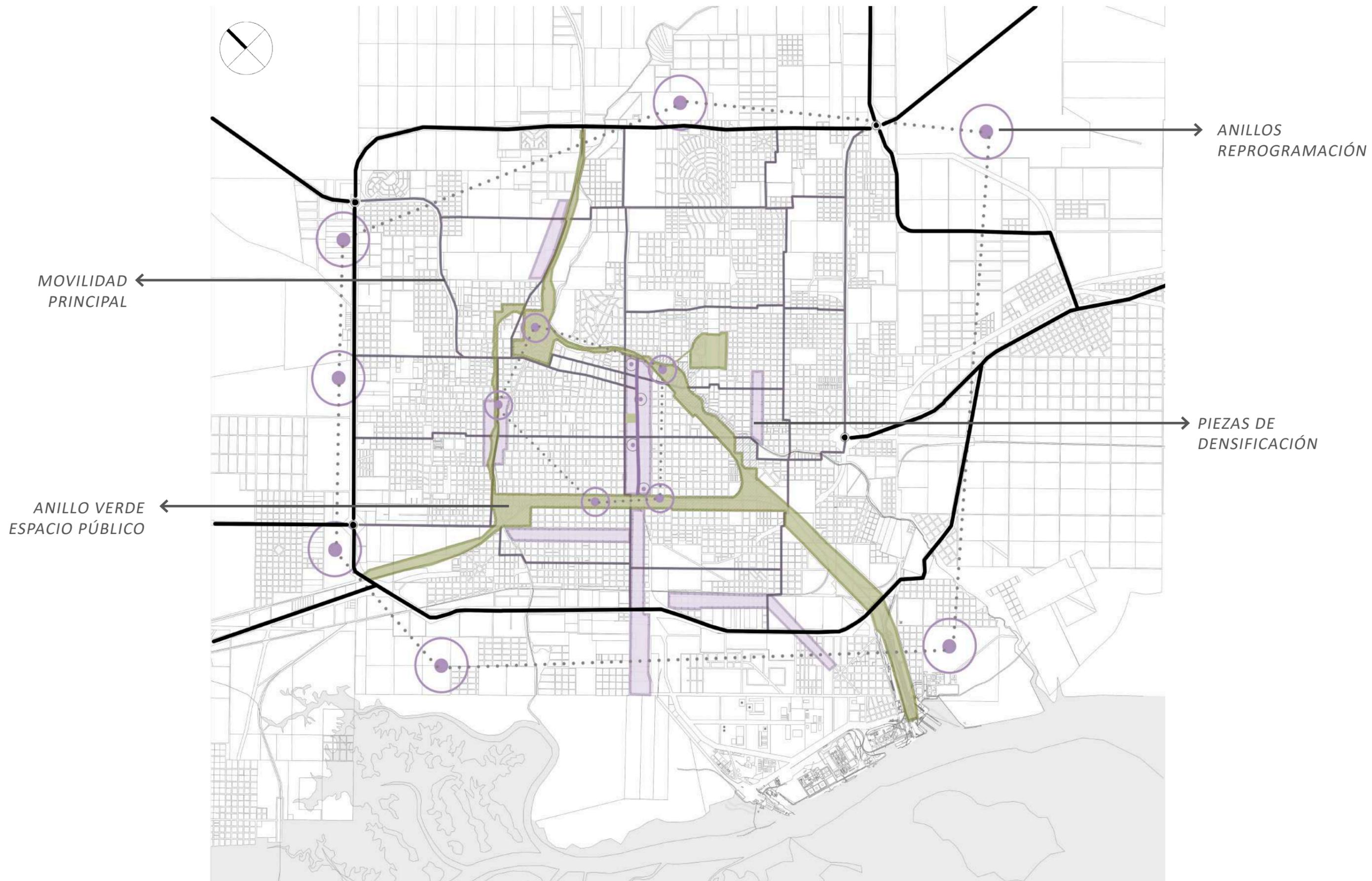
- Unificación de los parques y áreas verdes existentes mediante la generación de un anillo verde, creando una conexión fluida y continua entre ellos.
- Incorporación de elementos como mobiliario urbano, iluminación adecuada y paisajismo para mejorar la calidad y la experiencia de los espacios públicos.
- Fomento de la calidad de vida ciudadana mediante la accesibilidad, el esparcimiento y la creación de espacios al aire libre que permitan a los ciudadanos disfrutar de actividades recreativas y sociales.

3. REPROGRAMACIÓN

- Generación de tres anillos de programas para vincular las diferentes actividades de la ciudad, ubicando los programas más grandes y con mayor afluencia de personas en los límites de la ciudad, cerca de las rutas y accesos rápidos, y los programas más pequeños y frecuentados en el centro.

4. DENSIDAD

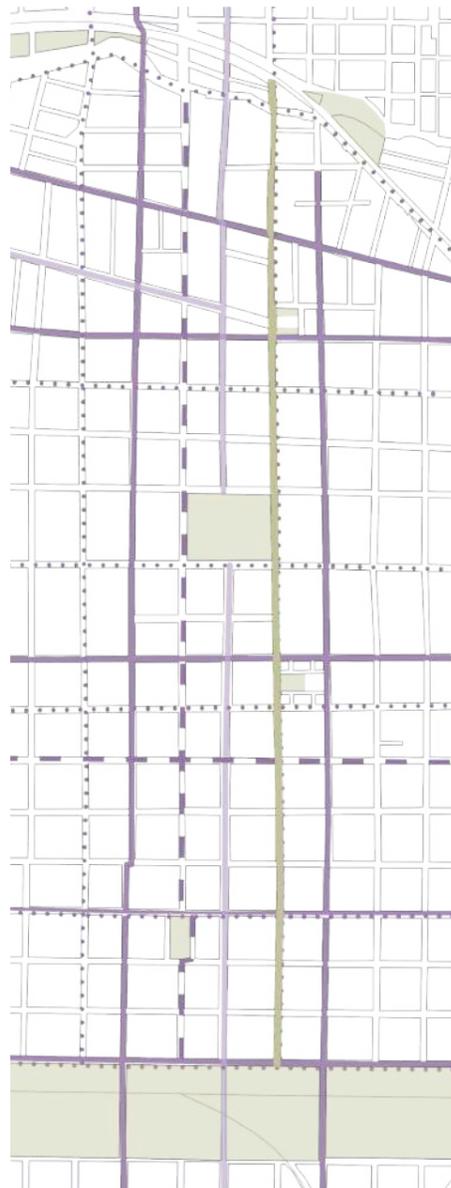
- Ubicación y consolidación de diferentes piezas potenciales de densificación a lo largo de la ciudad, con el objetivo de lograr una ciudad policéntrica y brindar igualdad de oportunidades a los ciudadanos.
- Incremento de la densidad constructiva y mejora de la calidad ambiental en las áreas seleccionadas.



1

MOVILIDAD

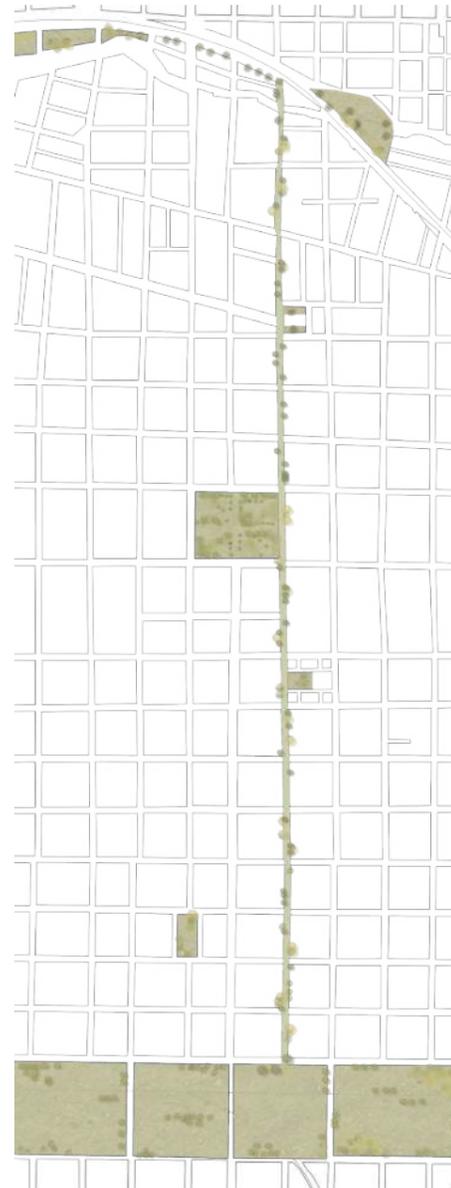
- Reordenamiento del sistema de transporte y tránsito.
- Búsqueda de una ciudad más peatonal y amigable a los transportes alternativos.



2

ESPACIOS PÚBLICOS

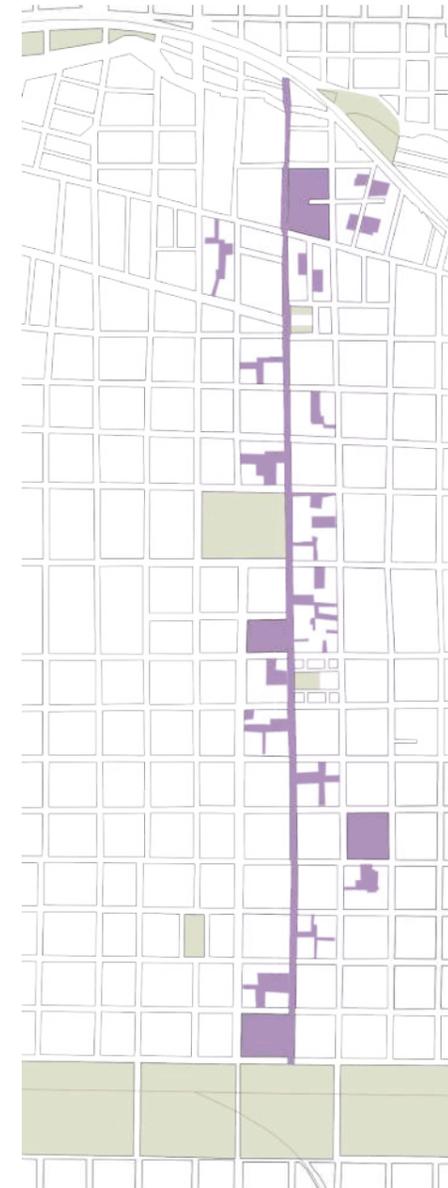
- Incorporación de nuevas superficies verdes unificadas con las preexistentes a través de un eje lineal como paseo peatonal.
- Acciones de diseño: forestación, mobiliario urbano, iluminación, equipamientos, áreas de paisaje.



3

DENSIFICACIÓN

- Nueva propuesta normativa acompañada de un crecimiento de la porosidad de las manzanas, a través del tratamiento de los Centros Libres de Manzana. Se utiliza el Código de Planeamiento Urbano como instrumento de intervención.



4

RE-PROGRAMACIÓN

- Se plantean tres zonas de actividades para una distribución de usos más ordenada y estratégica: Cultura, Innovación y Conocimiento, y Deporte.
- Desarrollo de programas "estrella" de mayor impacto, ubicados en áreas potenciales.

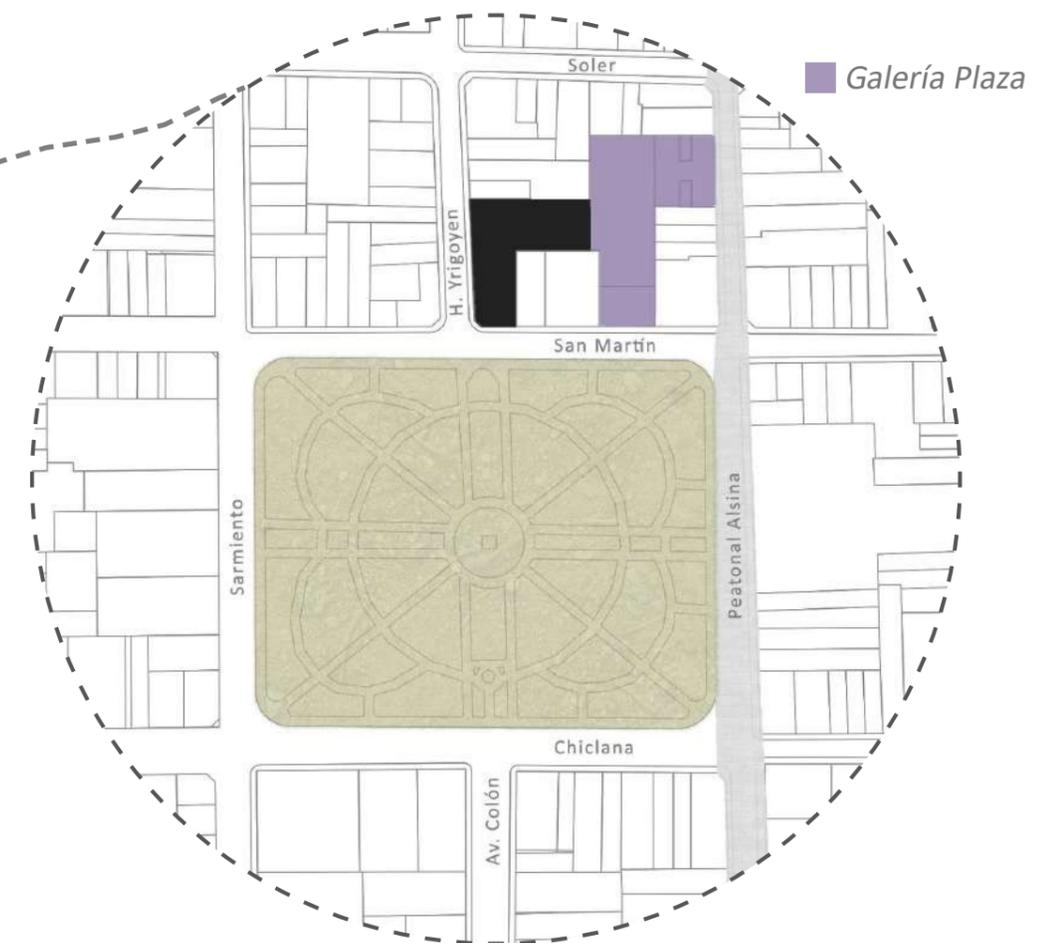




El sitio elegido para la ubicación de mi proyecto se encuentra en un punto clave del sector delimitado dentro del Master Plan, precisamente en la esquina de **San Martín e Hipólito Yrigoyen**, frente a la Plaza Rivadavia, uno de los espacios públicos más emblemáticos de la ciudad. Esta ubicación privilegiada no solo garantiza una alta visibilidad y acceso, sino que también se sitúa en el corazón del área central de Bahía Blanca, lo que refuerza su rol estratégico en la revitalización urbana.

Actualmente, la parcela elegida forma parte de una manzana que alberga la reconocida **"Galería Plaza"**, mientras que el lote en cuestión está destinado a un estacionamiento privado. Esta función ha limitado el potencial de interacción social y uso del espacio urbano por parte de los peatones. Ante esta situación, identifiqué la oportunidad de revalorizar dicho terreno, transformándolo en un **paseo comercial al aire libre** que priorice al peatón.

La propuesta tiene como objetivo revitalizar el deteriorado centro comercial, integrando de manera armoniosa el proyecto con su entorno inmediato. Además de generar nuevos espacios de encuentro, comercio y circulación para las personas, busca contribuir a un **entorno más amigable, accesible y funcional** para la vida urbana. El proyecto no solo mejora la conectividad peatonal, sino que también promueve una relación más fluida y activa con la Plaza Rivadavia y otros puntos relevantes del centro de la ciudad.





La Galería Plaza de Bahía Blanca es un proyecto emblemático de la ciudad, diseñado por Raúl Costa Varsi e inaugurado en 1961. Originalmente concebida como parte de un complejo arquitectónico de uso mixto, la galería no solo cuenta con locales comerciales, sino que también incluye un edificio de viviendas, un hotel, oficinas, un cine y un teatro. Este proyecto representaba una visión moderna y sofisticada para Bahía Blanca, marcando una era de desarrollo urbano y comercial que posicionó a la Galería Plaza como un **punto de referencia** tanto por su arquitectura como por su oferta cultural y social.

A lo largo de los años 60 y 70, la galería se consolidó como un núcleo importante de actividad comercial, con una variedad de tiendas que ofrecían todo tipo de productos y destacado por su cafetería “La Rotonda”, que se convirtió en un icónico **lugar de encuentro** para los bahienses. La combinación de su diseño con una circulación innovadora y accesos desde diferentes calles y su oferta comercial diversa, la consolidó como símbolo de lujo y modernidad en el centro de la ciudad.

Sin embargo, el paso del tiempo, junto con los cambios en los hábitos de consumo y la competencia de nuevos centros comerciales como el Bahía Blanca Plaza Shopping (BBPS) , afectaron su prestigio. A esto se sumaron factores como la inestabilidad económica y la pandemia, lo que llevó al cierre de varios locales y al deterioro visible de la galería. Aunque sigue siendo una parte importante de la identidad de la ciudad, su rol en el tejido urbano ha cambiado, pero el potencial para su renovación sigue latente.

Por eso su revitalización y adaptación podrían llevarla a una nueva era, conservando su estatus como elemento distintivo del patrimonio local. Surge la necesidad de adecuarla a las demandas contemporáneas con el fin de restaurar su posición, por lo que considero incluirla en las propuestas del presente proyecto.

A pesar de su deterioro, la Galería Plaza sigue siendo un punto de interés clave en la ciudad, gracias a su historia y ubicación. Si bien no se propone intervenir en su estructura o diseño interior, la apertura de un nuevo acceso, en conjunto con el desarrollo de mi proyecto en el lote adyacente, permitirá integrarla de manera más fluida con el entorno urbano. De este modo, se busca potenciar la conexión entre la galería y el nuevo paseo comercial al aire libre, contribuyendo a revitalizar la zona sin alterar la esencia del emblemático edificio.



05 - EL PROYECTO



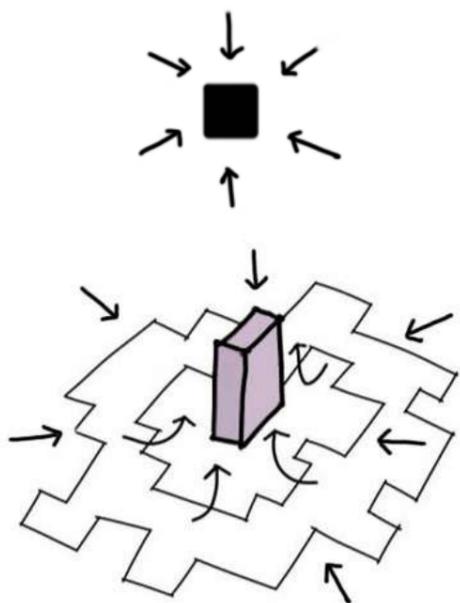
1

COMPACTAR Y VERTICALIZAR

Esta estrategia se basa en la densificación del espacio, generando múltiples beneficios:

- **Proximidad** entre vivienda, trabajo y espacios públicos, fomentando la **interacción social** y una mayor cohesión urbana.
- **Eficiencia en el uso del suelo disponible**, evitando la expansión urbana descontrolada y promoviendo un crecimiento más sostenible.
- **Reducción de la dependencia del automóvil**, lo que impulsa modos de transporte más sostenibles como caminar o el uso de bicicletas.
- **Acceso a servicios básicos e infraestructura existente**, optimizando la conectividad y la calidad de vida de los habitantes.

VOLVER AL CENTRO



2

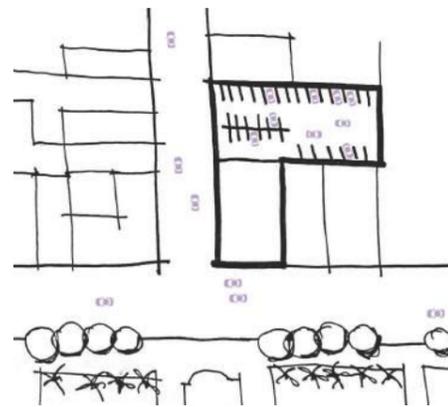
CAMBIO DE USO

Esta estrategia propone transformar los vacíos urbanos destinados al **estacionamiento** en **espacios públicos** que benefician a la comunidad. Al priorizar al peatón sobre el automóvil, se crean nuevas áreas de encuentro como:

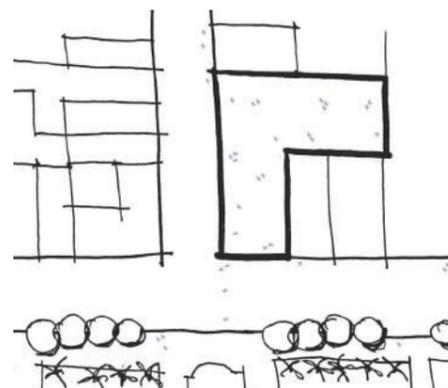
- Plazas verdes
- Jardines urbanos
- Paseos peatonales

Estos espacios buscan mejorar la calidad ambiental y social, fomentando el esparcimiento y la interacción entre las personas.

DE PRIORIZAR AL AUTOMOVIL



A PRIORIZAR AL PEATON

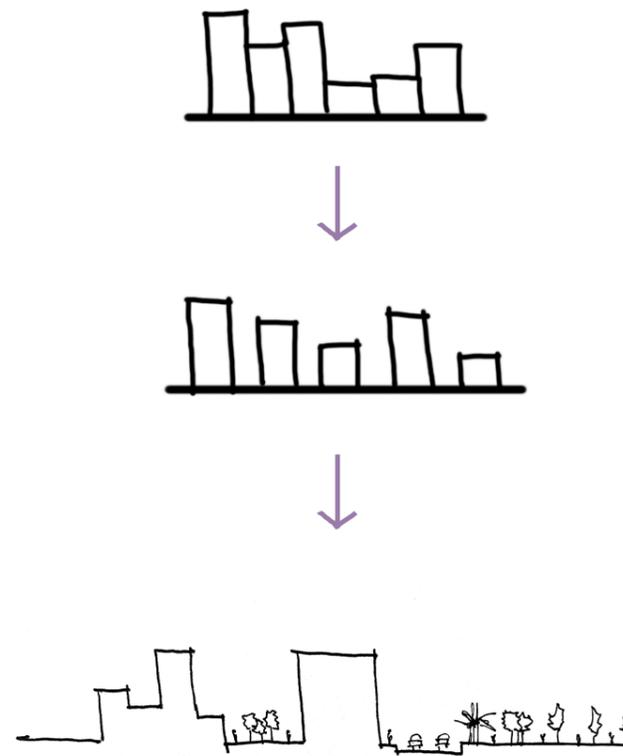


3

DESCOMPRIIR

Se plantea la **separación de los edificios** respecto a los ejes medianeros y/o las líneas municipales para generar:

- **Espacios entre las construcciones**, permitiendo la entrada de luz natural y ventilación.
- Lugares más **abiertos, amplios y fluidos**, optimizando la distribución interna, mejorando la circulación y maximizando la integración con el entorno. Esta estrategia busca una mayor **calidad espacial** a través de la creación de ambientes que favorecen tanto la habitabilidad como la conectividad.

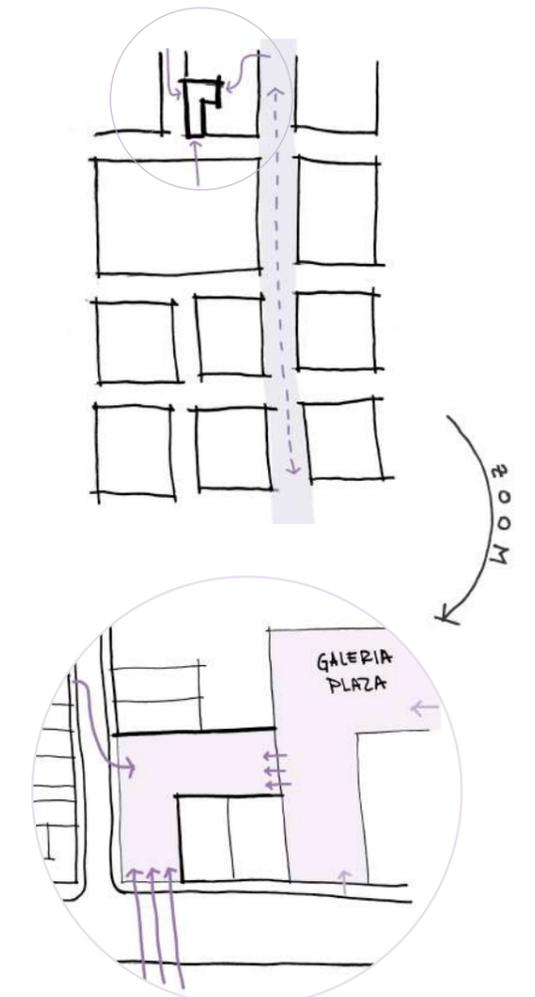


4

UNIFICAR CON GALERIA PLAZA

Se propone la **creación de un nuevo ingreso** que integre locales comerciales en un **paseo al aire libre**, generando:

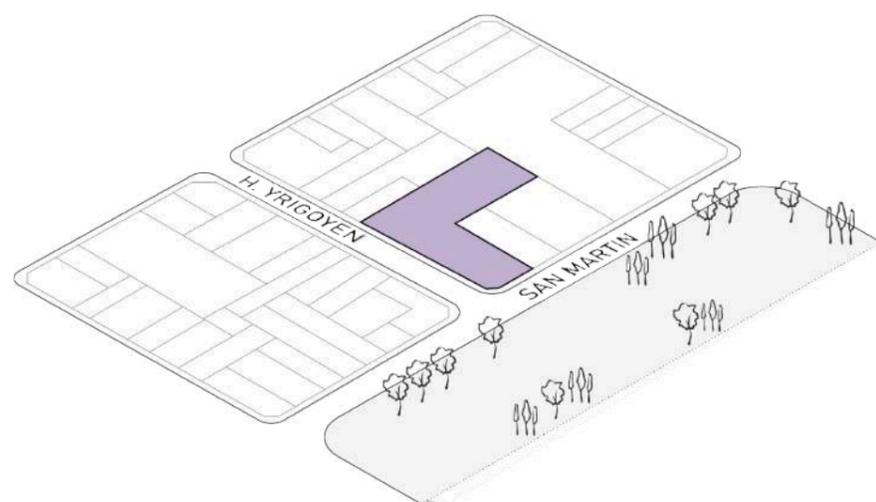
- Un recorrido urbano accesible a nivel de calle.
- Un ambiente que incentiva la interacción social y comercial.
- Un espacio público de calidad que sirva como **plaza abierta**, permitiendo una conexión fluida entre la ciudad y el proyecto. Esta estrategia fusiona comercio y espacio público, ofreciendo una experiencia urbana atractiva y funcional.



1

SITIO

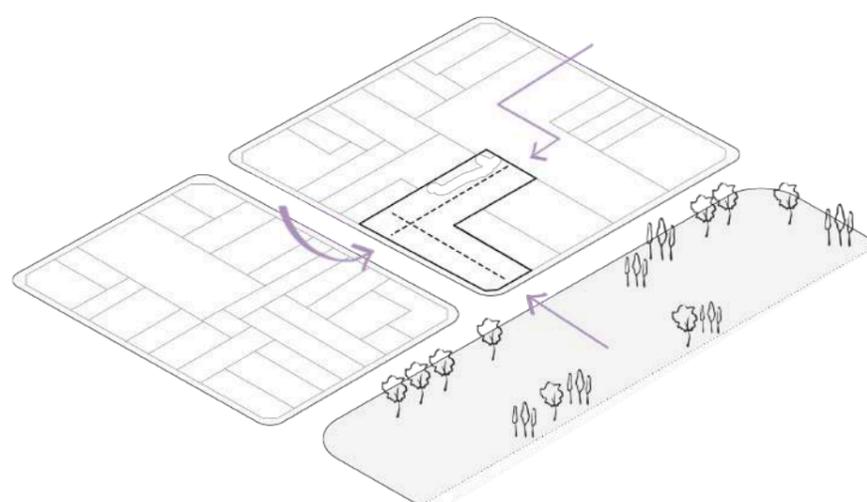
El proyecto se emplaza en un lote en esquina de 2,105 m² ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad, frente a la Plaza Rivadavia. La zona está rodeada por un tejido urbano mixto, que incluye edificaciones residenciales, comerciales y de oficinas. Además, en las manzanas circundantes se encuentran edificios civiles y patrimoniales de gran valor arquitectónico, lo que refuerza la importancia del lugar en la trama urbana bahiense.



2

CONEXION URBANA

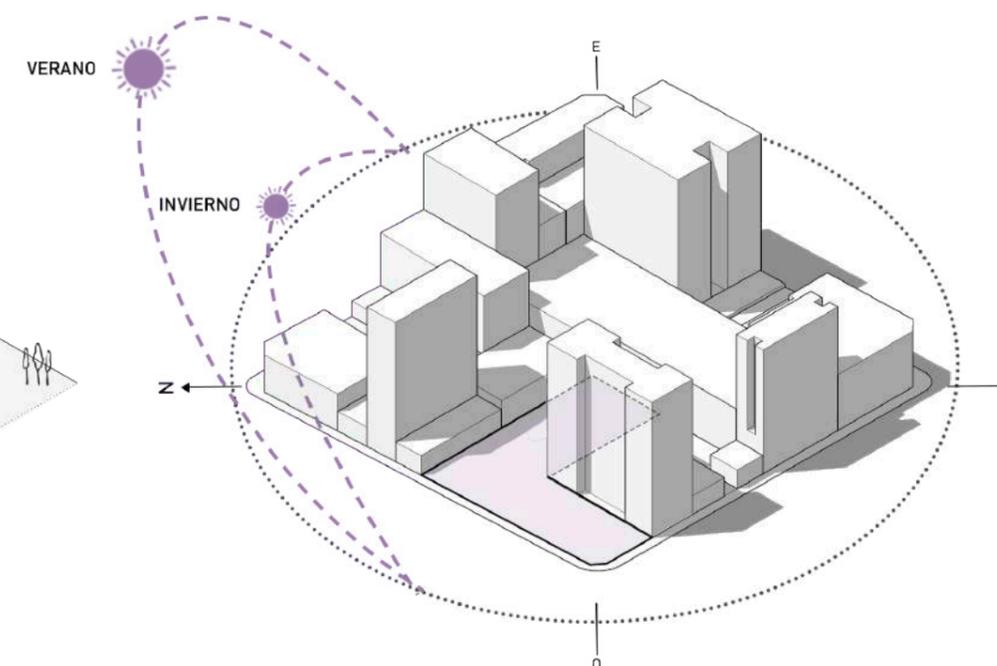
El proyecto establece tres accesos principales: desde la Plaza Rivadavia, desde el tejido urbano circundante y desde la Galería Plaza. Estos accesos se conectan entre sí, generando dos ejes de circulación claramente definidos que permiten una permeabilidad total del espacio, evitando entradas restringidas y favoreciendo la integración del edificio con su entorno inmediato.



3

ORIENTACION SOLAR

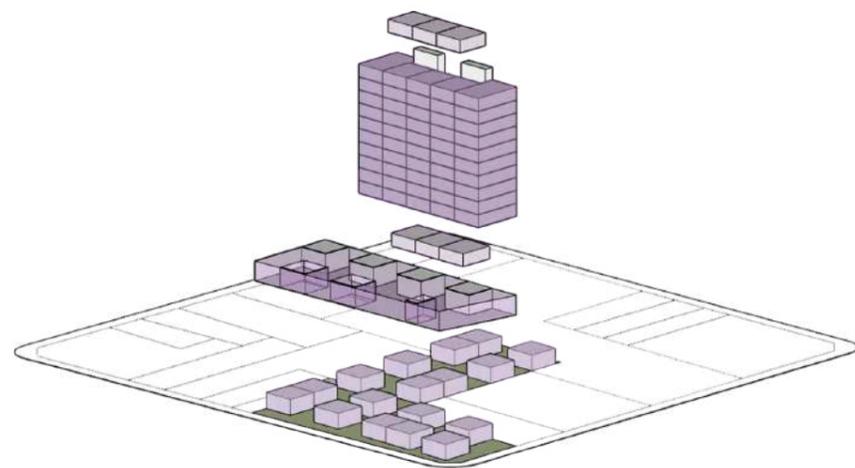
La orientación del edificio ha sido cuidadosamente estudiada para maximizar la exposición al norte, lo que garantiza una iluminación natural óptima durante todo el año y mejora la eficiencia energética. Además, se emplean paneles reguladores solares en la fachada para controlar el impacto del sol, favoreciendo el confort térmico tanto en verano como en invierno.



4

VOLUMENES PUROS

El proyecto se basa en la *caja mínima habitable*, un volumen flexible que adapta su interior según el programa requerido. En planta baja, los volúmenes se distribuyen como una serie de cajas, creando un juego dinámico de llenos y vacíos, que integran espacios peatonales y áreas abiertas. Sobre este nivel, un gran volumen destinado a coworking se destaca por sus huecos que permiten luz y ventilación. Finalmente, la torre de viviendas se eleva mediante un sistema de apilamiento de las "cajas", manteniendo la coherencia formal y adaptándose al contexto urbano.

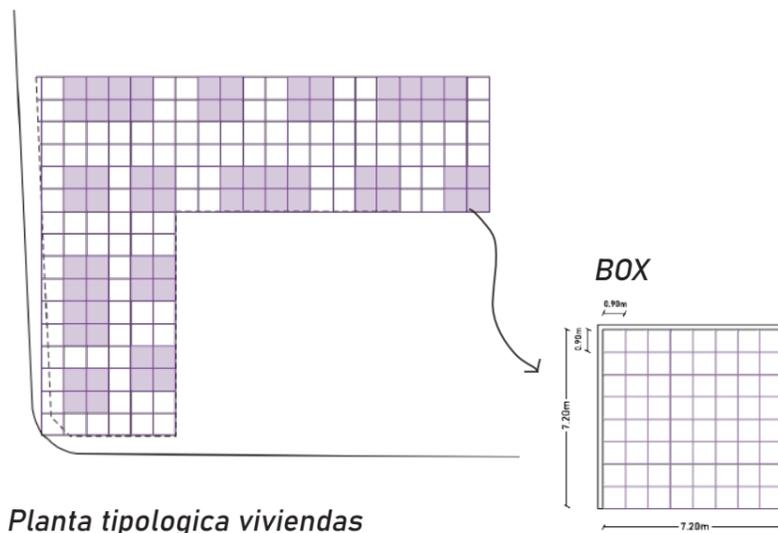


5

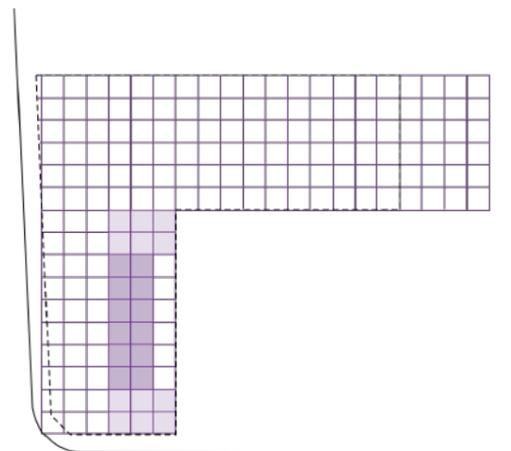
MODULACION

La modulación es clave para la organización espacial y estructural del proyecto. Se establece una grilla de 3,60m x 3,60m, que organiza la estructura en todas las plantas. A partir de esta grilla, se planea un módulo básico habitable, o 'box', de 7.20m x 7.20m, que se repite tanto en los locales comerciales como en las unidades de vivienda. Este sistema modular garantiza coherencia formal y permite una fácil adaptación a diferentes usos programáticos, asegurando la flexibilidad necesaria para futuros cambios o configuraciones.

Planta baja



Planta tipologica viviendas



6

BANDAS PROGRAMATICAS

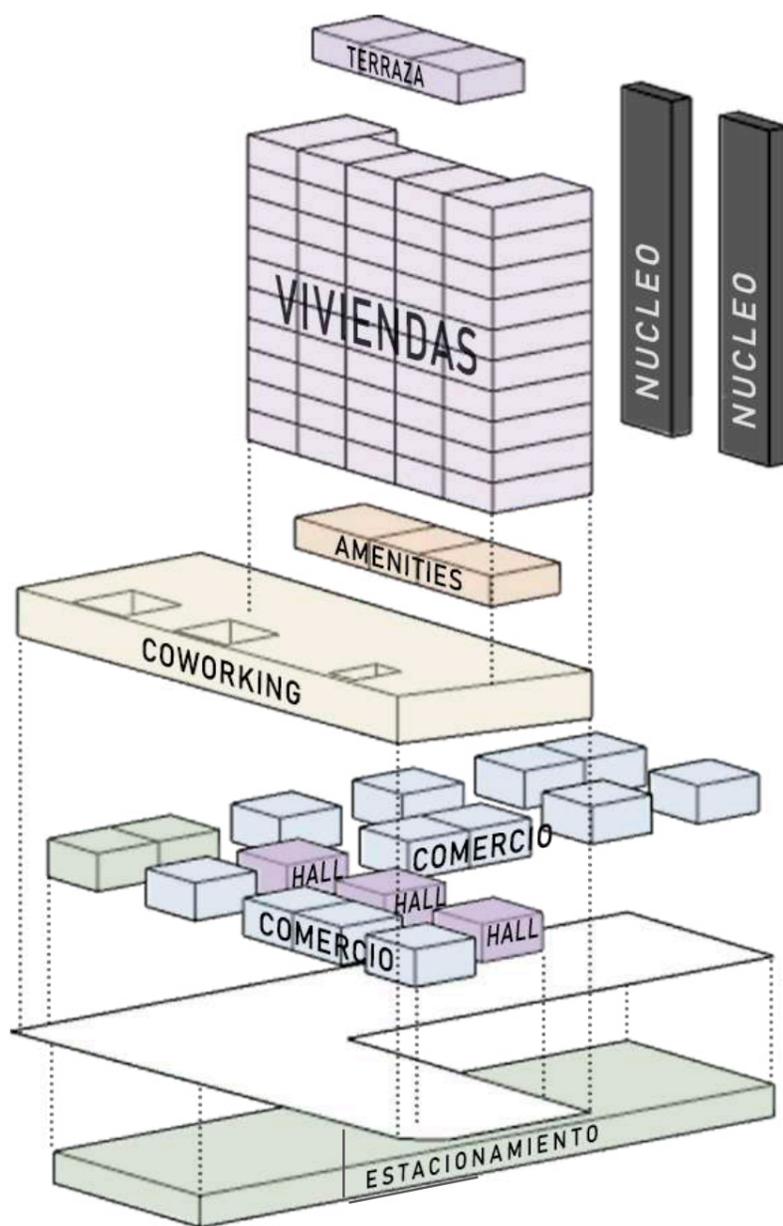
El proyecto organiza sus usos en bandas paralelas según la modulación establecida. Hacia el sur, junto a la medianera, se agrupan las áreas rígidas como los núcleos verticales y los servicios, mientras que hacia el norte, se distribuyen las áreas flexibles y los balcones, aprovechando las mejores condiciones de orientación y vistas. Esta disposición maximiza el confort ambiental y permite una adaptación flexible de los espacios según las necesidades de los usuarios.



PROGRAMA

El edificio se caracteriza por su programa mixto. La planta baja está destinada principalmente a un uso público, con locales comerciales de doble altura abiertos hacia el paseo peatonal. Además, cuenta con tres halls de acceso: dos que conducen a la torre de viviendas y uno al espacio de coworking en el segundo nivel. Contra una de las medianeras se ubica la rampa para el ingreso vehicular al estacionamiento en subsuelo.

En el segundo nivel se encuentra el espacio de coworking y oficinas, mientras que el tercer piso está destinado a amenities, incluyendo un gimnasio y áreas de recreación para los residentes. La torre de viviendas se organiza en 10 niveles con tres tipologías diferentes, culminando en una terraza equipada como salón de usos múltiples con vistas panorámicas hacia la ciudad y la Plaza Rivadavia.



PROGRAMA PÚBLICO

LOCALES COMERCIALES	622 m2
ESPACIO LIBRE PEATONAL	1340,80 m2
HALL DE ACCESO COWORKING	51,84 m2
PLANTA COWORKING	1065,20 m2

PROGRAMA PRIVADO

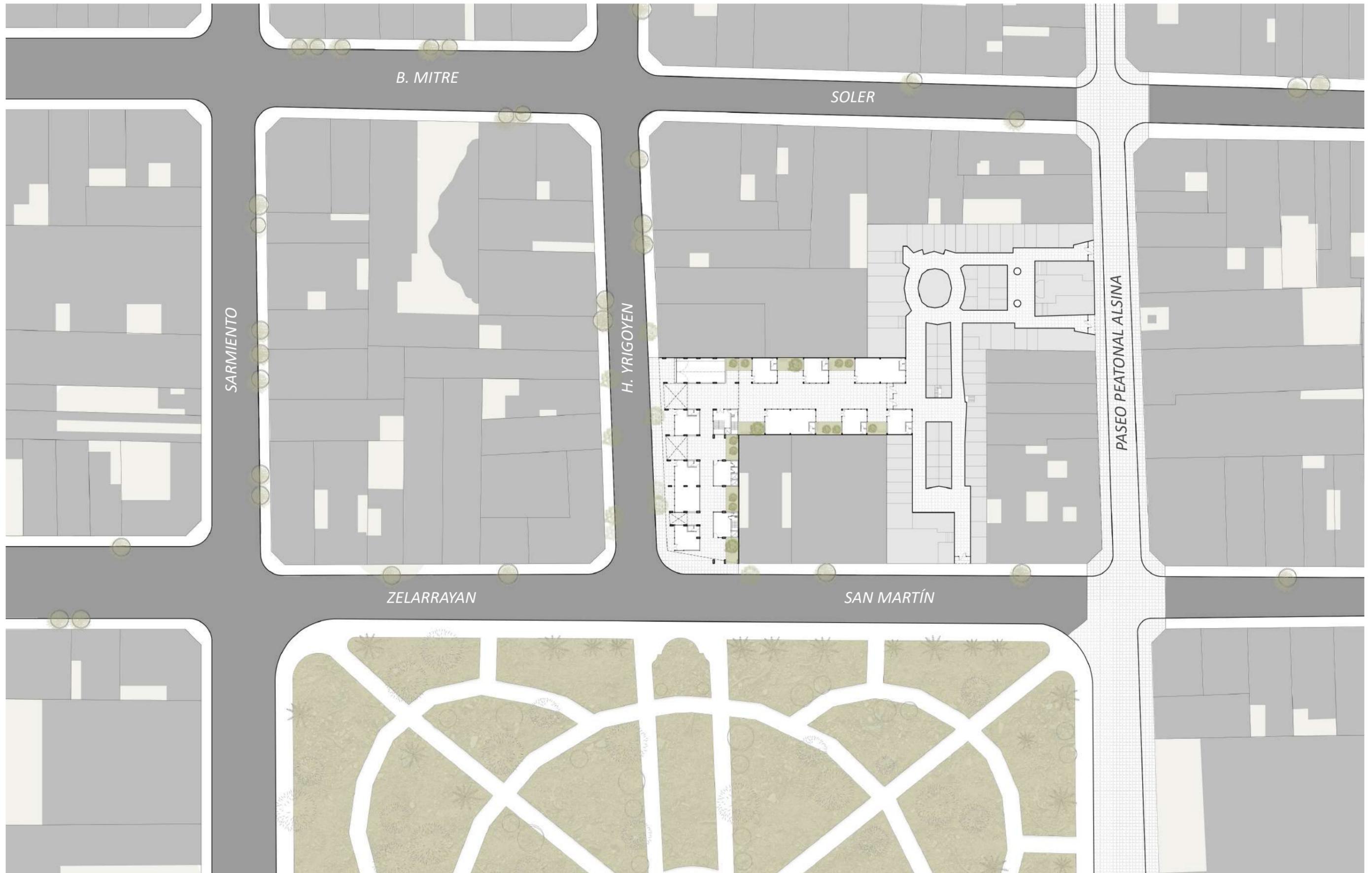
HALLS DE ACCESO (2)	103,68 m2
DEPARTAMENTOS	
> Tipología S - 55 m2 x 20 unidades	1100 m2
> Tipología L - 110 m2 x 5 unidades	550 m2
> Tipología DUPLEX - 160 m2 x 10 unidades	1600 m2
NUCLEO DE SERVICIOS	
> Nucleos de circulación vertical	380,16 m2
> Circulaciones horizontales	300 m2
> Sala de máquinas	104 m2
PLANTA AMENITIES	223,20 m2
TERRAZA S.U.M.	108 m2
COCHERAS	1250 m2

- Espacios semicubiertos contabilizados en un 50% de su superficies real -

M2 TOTALES CONSTRUIDOS	7560 m2
-------------------------------	----------------



A continuación, se presenta la documentación técnica del proyecto arquitectónico, que abarca las plantas de todos los niveles, vistas, cortes e imágenes ilustrativas exteriores e interiores. Cada plano se ha diseñado en escalas específicas para facilitar la comprensión integral del edificio.





- REFERENCIAS:
- 1. Local comercial
 - 2. Hall de acceso viviendas
 - 3. Hall de acceso coworking
 - 4. Acceso a subsuelo
 - 5. Galería Plaza





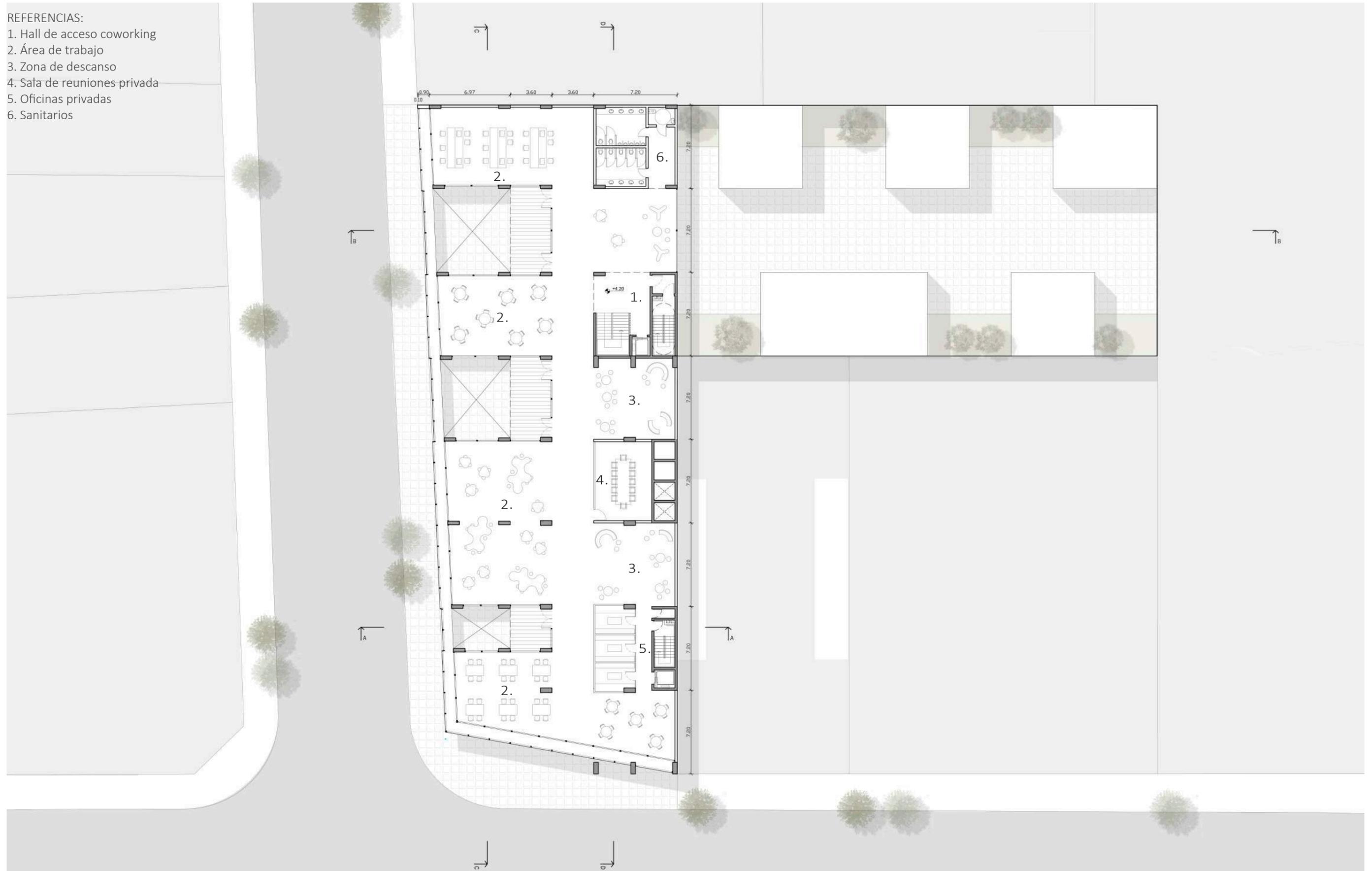






REFERENCIAS:

- 1. Hall de acceso coworking
- 2. Área de trabajo
- 3. Zona de descanso
- 4. Sala de reuniones privada
- 5. Oficinas privadas
- 6. Sanitarios





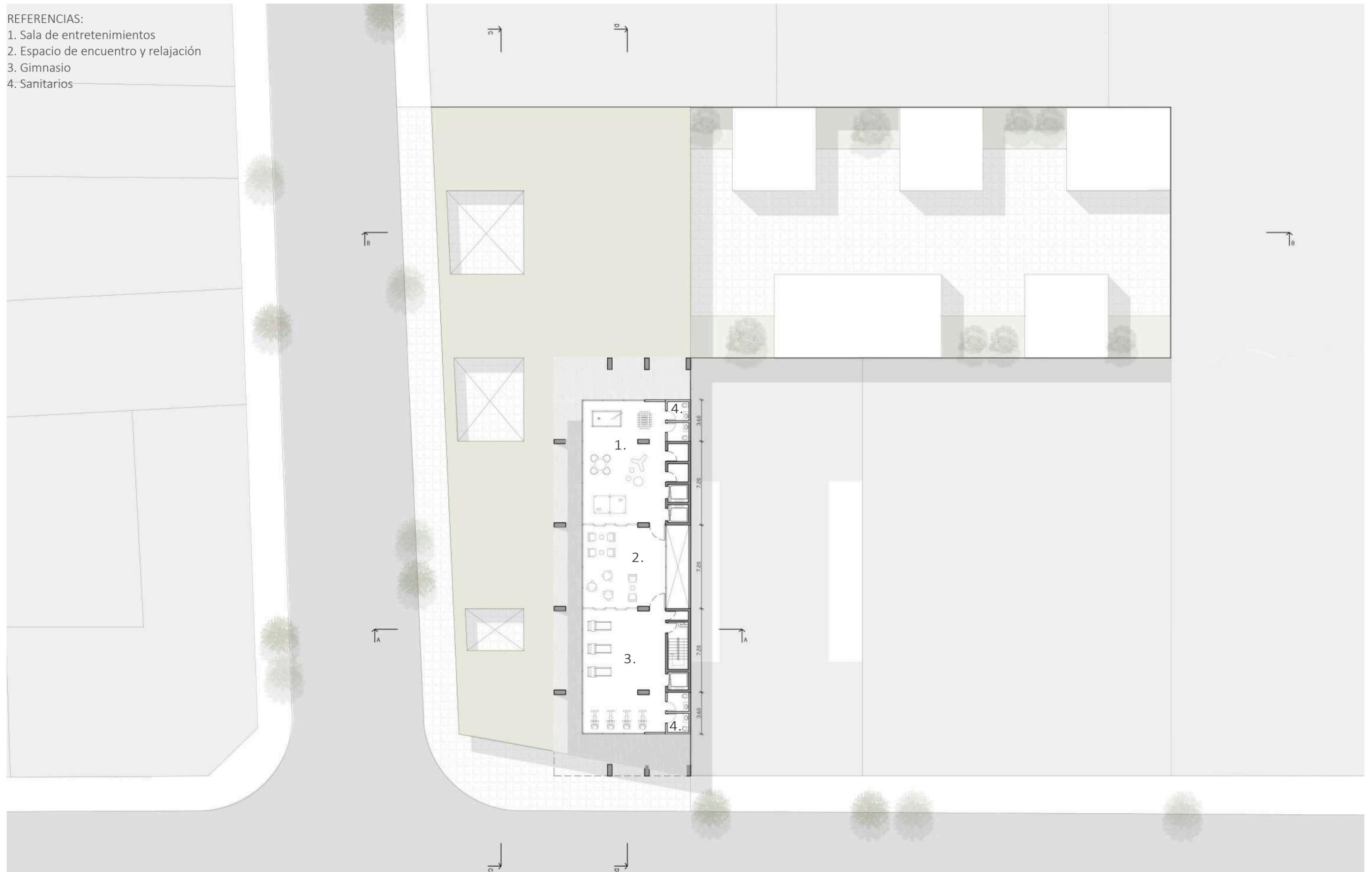






REFERENCIAS:

- 1. Sala de entretenimientos
- 2. Espacio de encuentro y relajación
- 3. Gimnasio
- 4. Sanitarios





SALA DE ENTRETENIMIENTOS

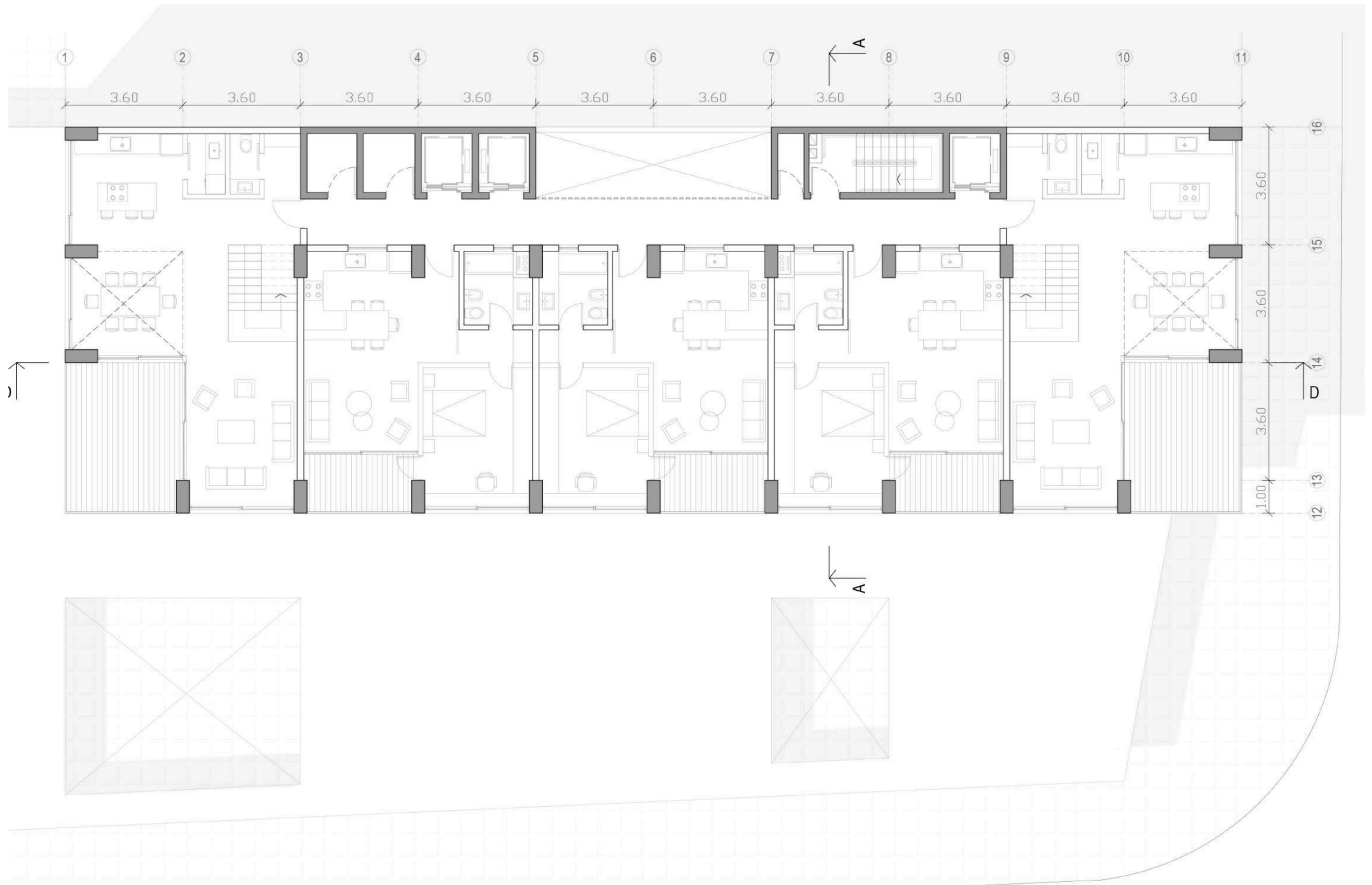


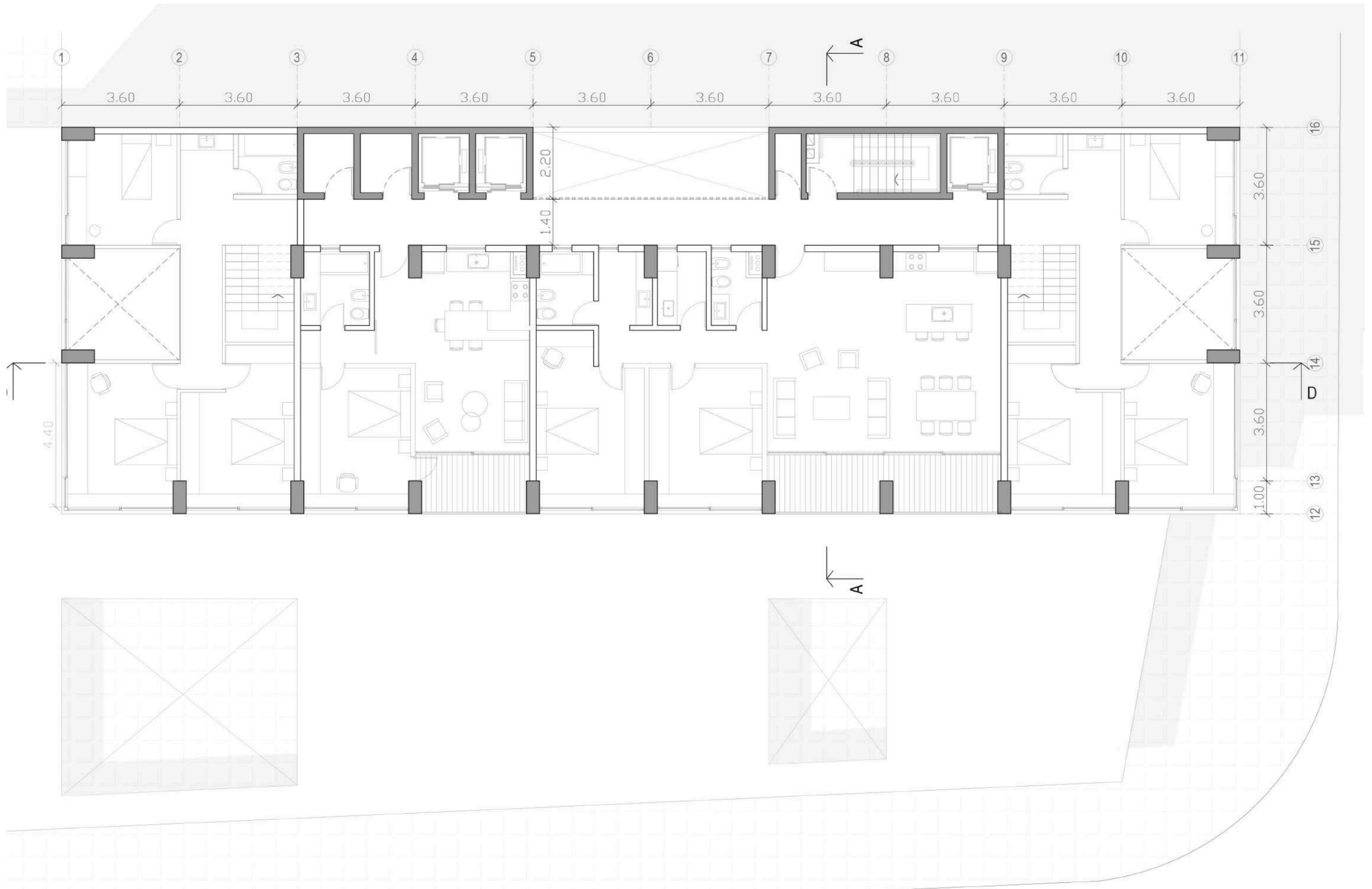
GIMNASIO



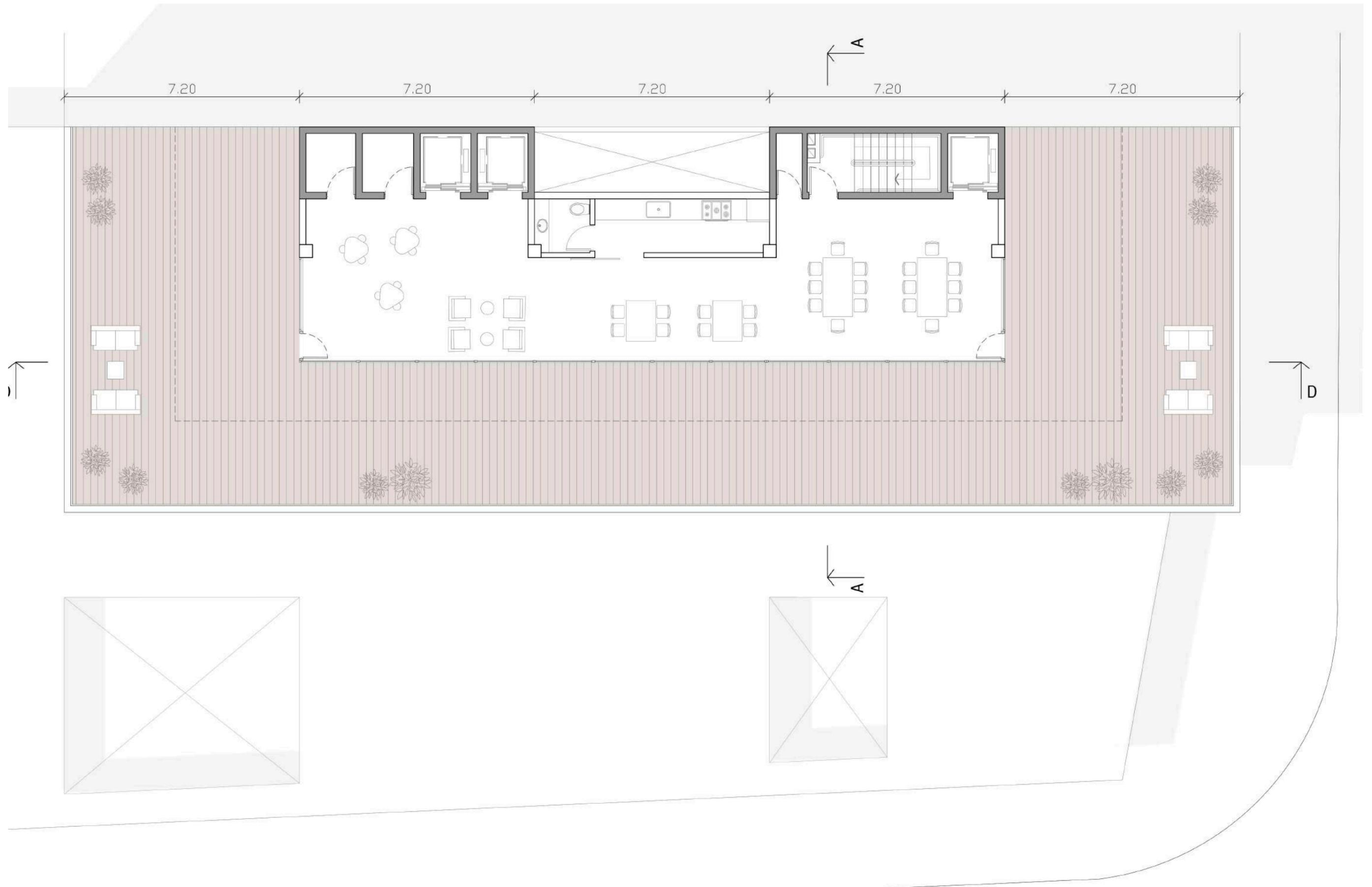
ESPACIO DE ENCUENTRO Y RELAJACIÓN





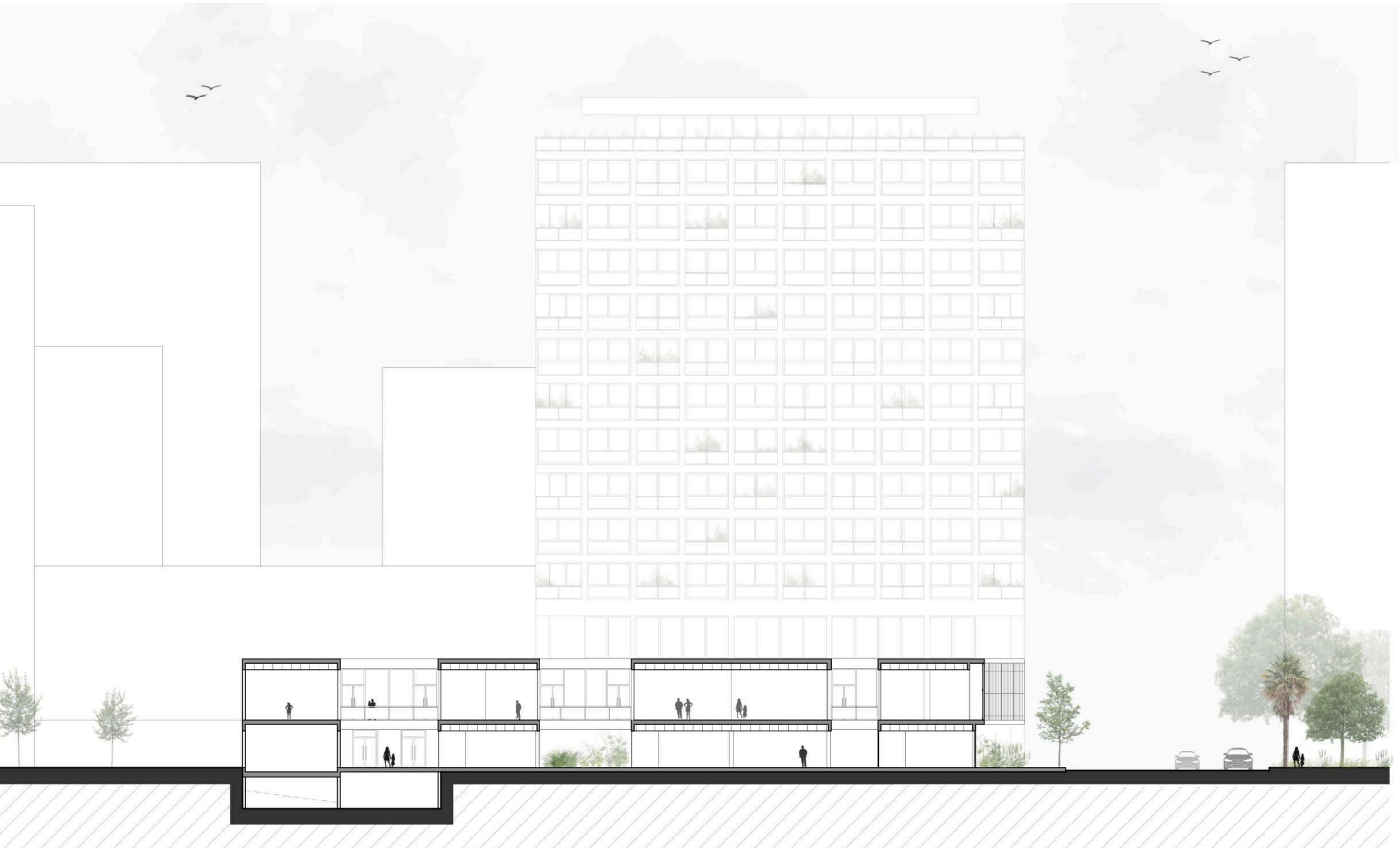


















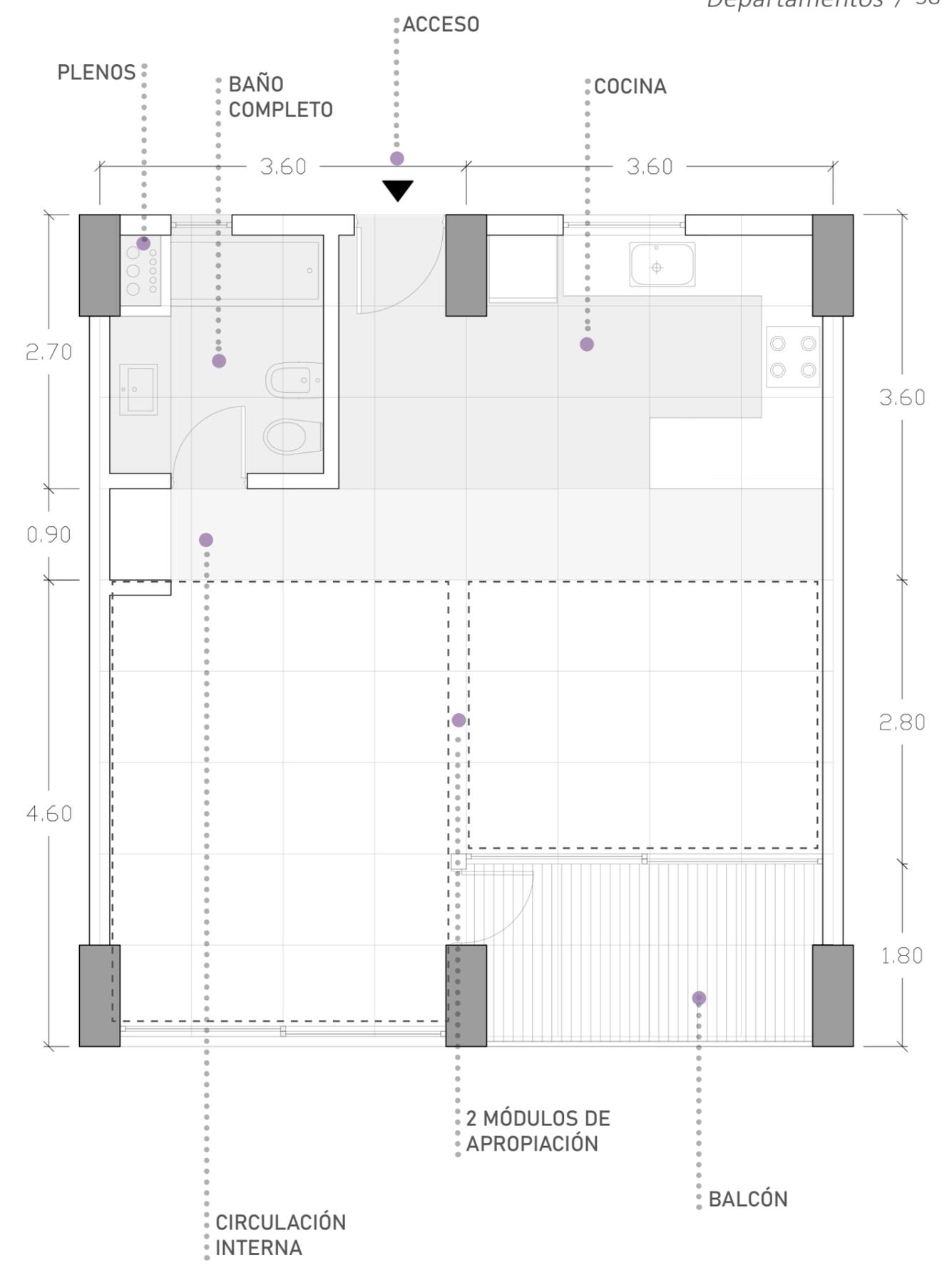
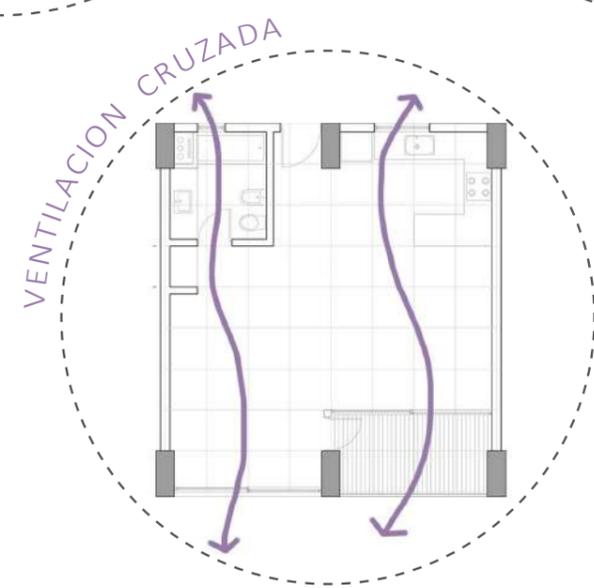
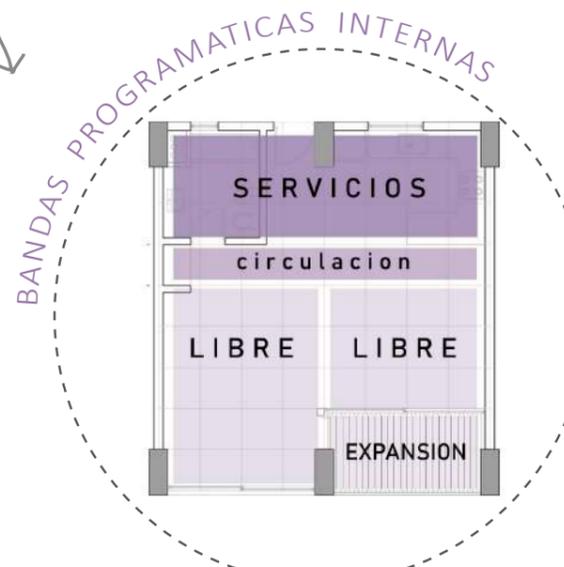
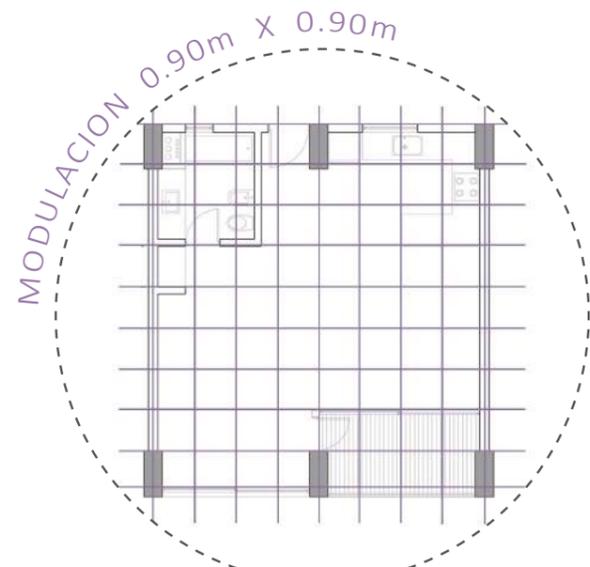
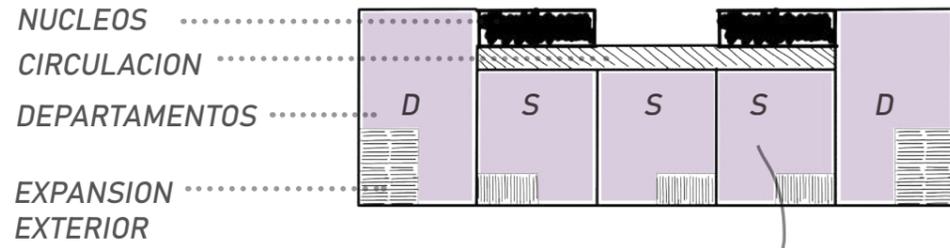


5.1- *DEPARTAMENTOS*





SUPERFICIE TOTAL 55 m²

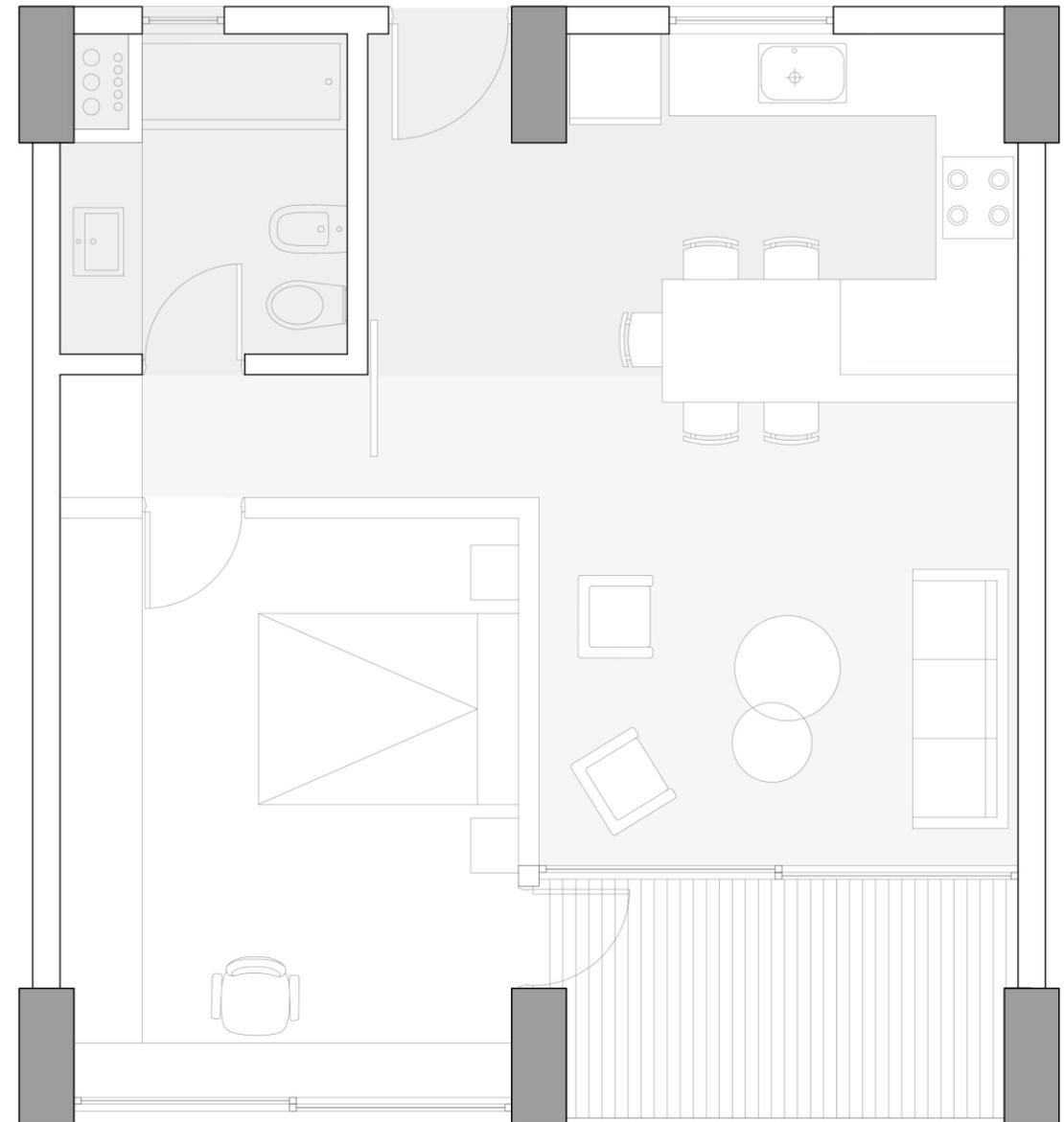




ALTERNATIVA DE ARMADO

LIVING/COMEDOR + 1 DORMITORIO

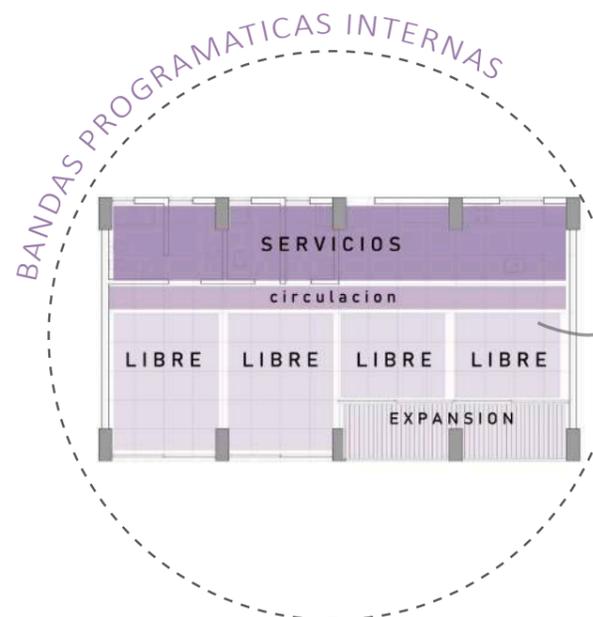
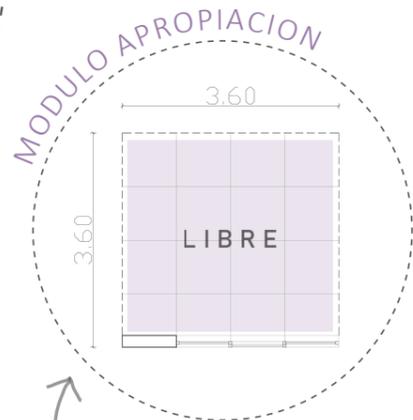
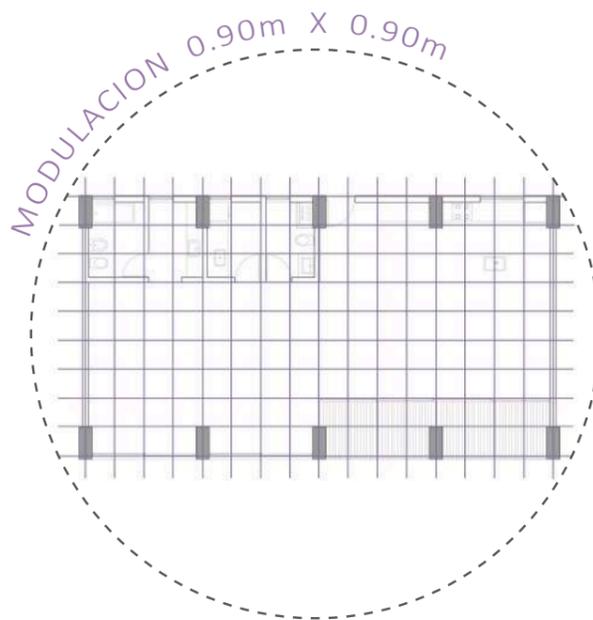
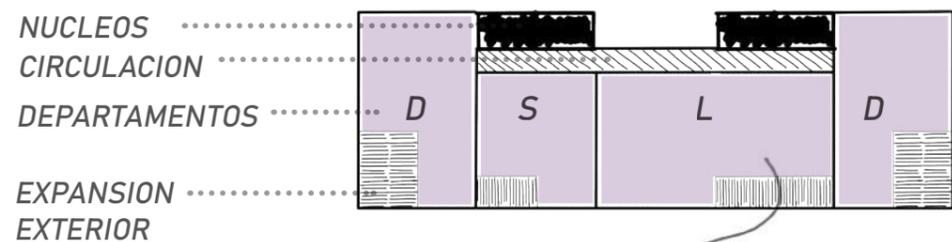
Esta unidad ha sido diseñada para satisfacer las necesidades de los usuarios que priorizan la eficiencia espacial sin comprometer la habitabilidad. Es una opción ideal tanto para personas que viven solas como para parejas, ofreciendo una solución de vivienda sencilla, funcional y adaptable.



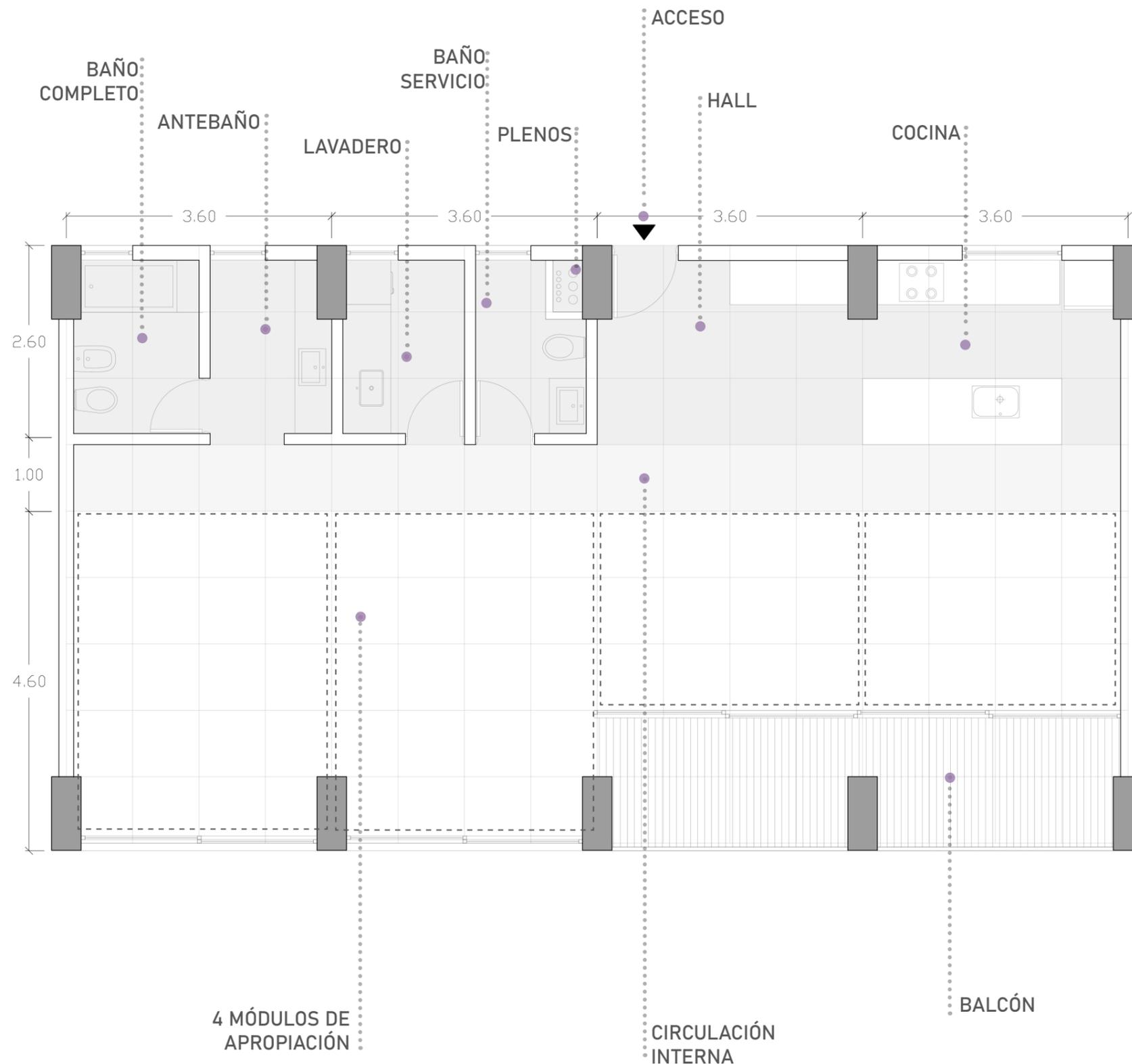




SUPERFICIE TOTAL 110 m²



- Dormitorio
- Living / Comedor
- Patio interno
- Ocio
- Trabajo / Estudio



4 MÓDULOS DE APROPIACIÓN

CIRCULACIÓN INTERNA

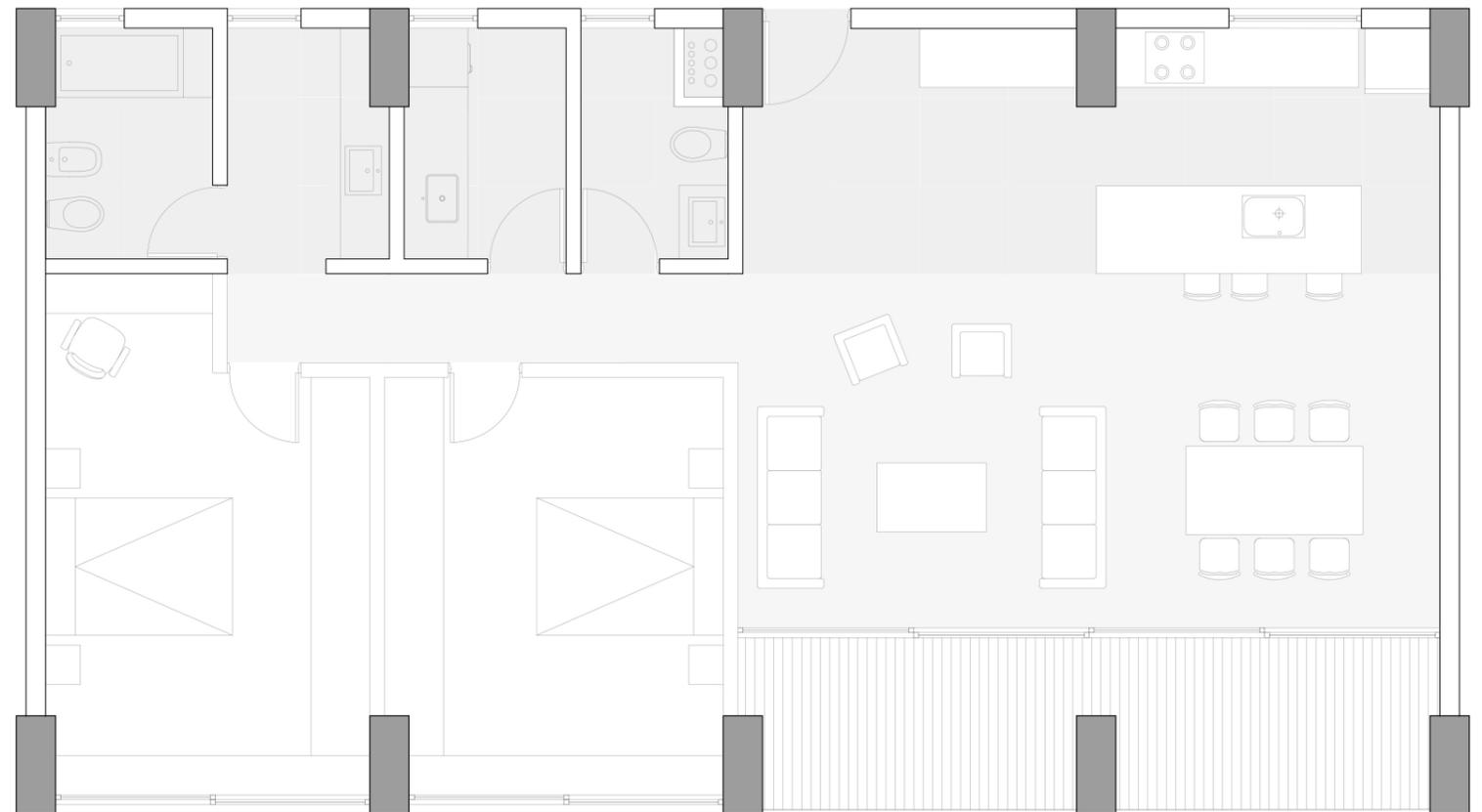
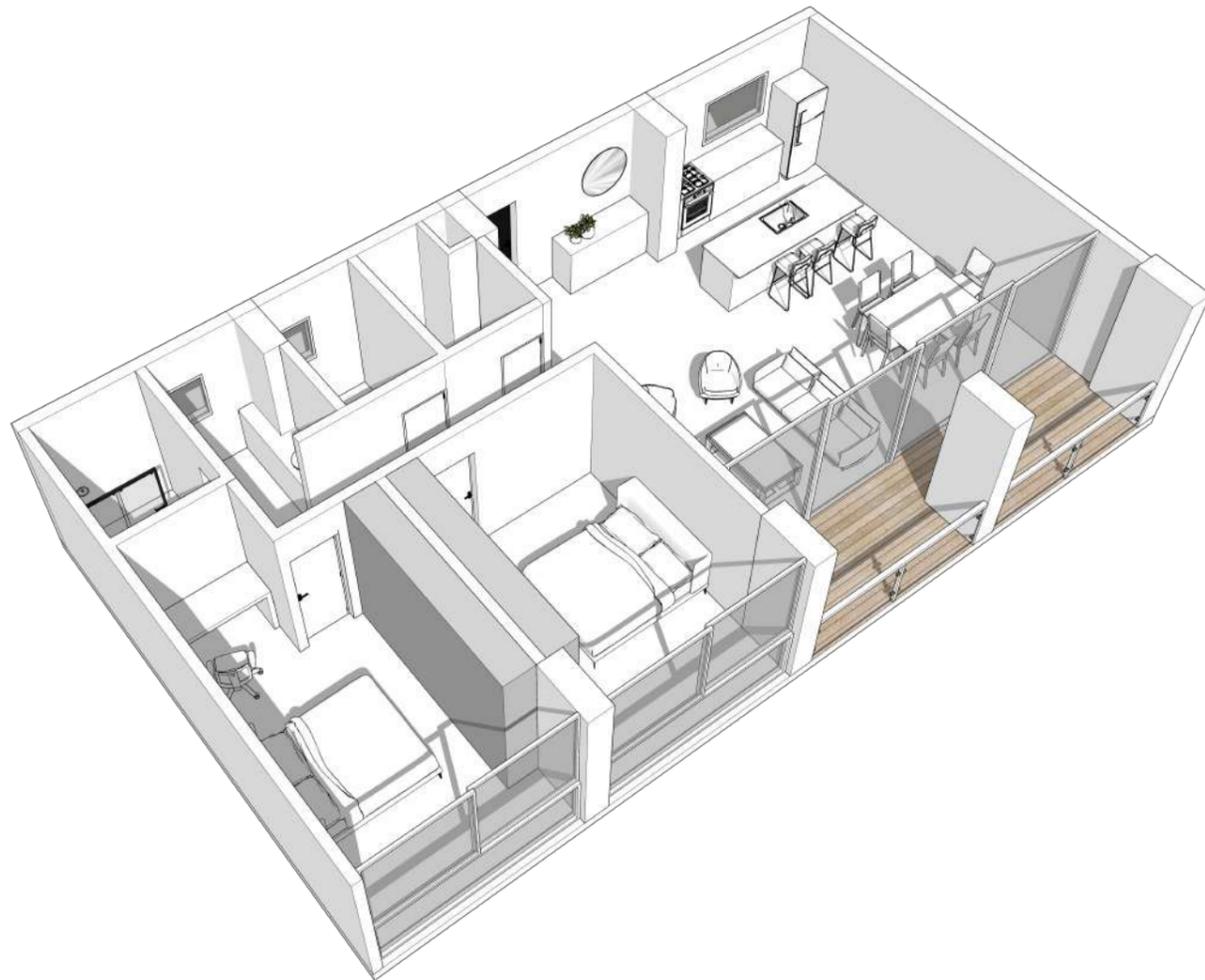
BALCÓN



ALTERNATIVA DE ARMADO

COMEDOR + LIVING + 2 DORMITORIOS

Esta opción ha sido proyectada para responder a las necesidades de familias pequeñas o grupos de usuarios que requieren mayor capacidad espacial, conservando un diseño amplio y funcional. La distribución equilibra zonas privadas y áreas comunes, fomentando la dinámica de convivencia y la comodidad.



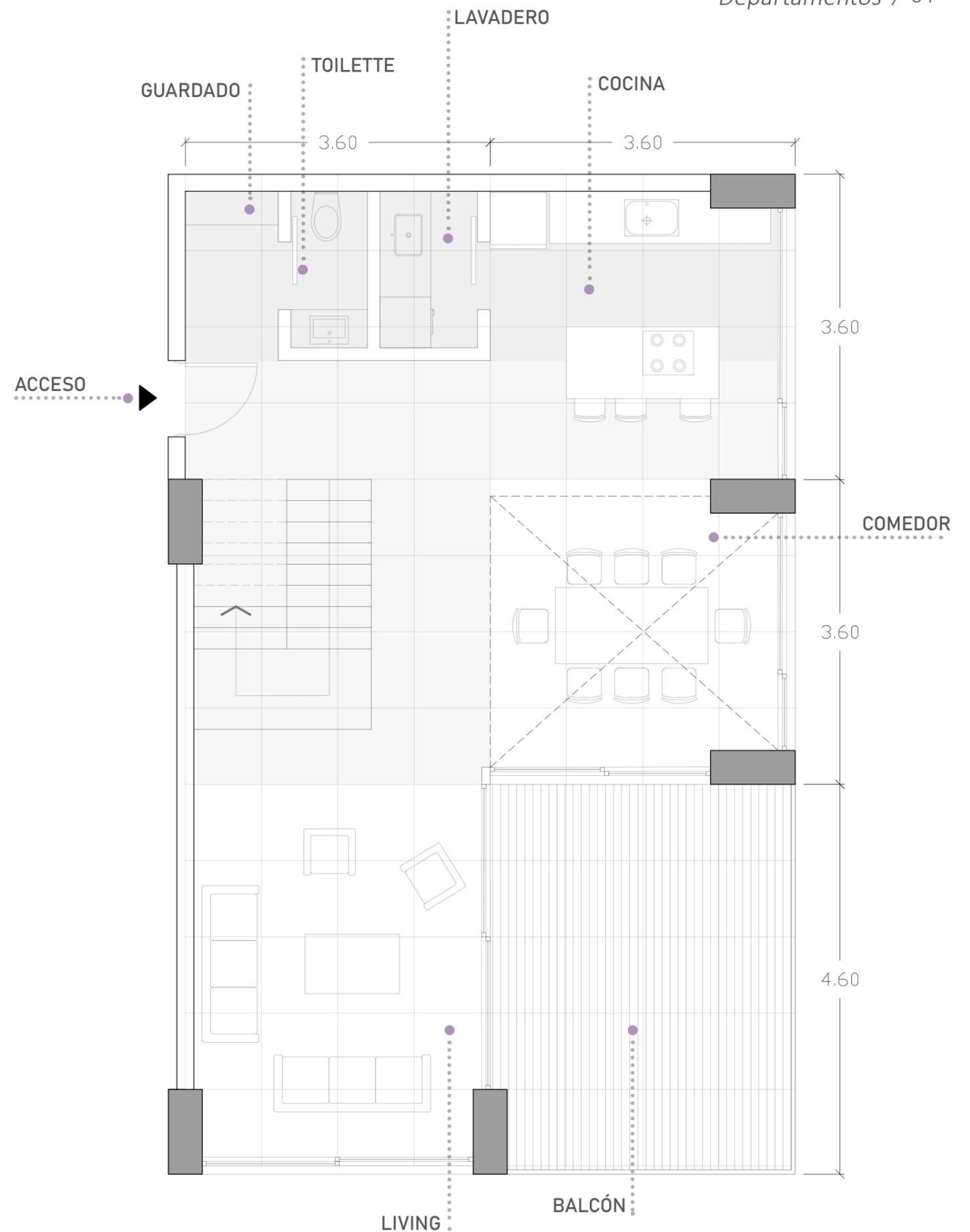
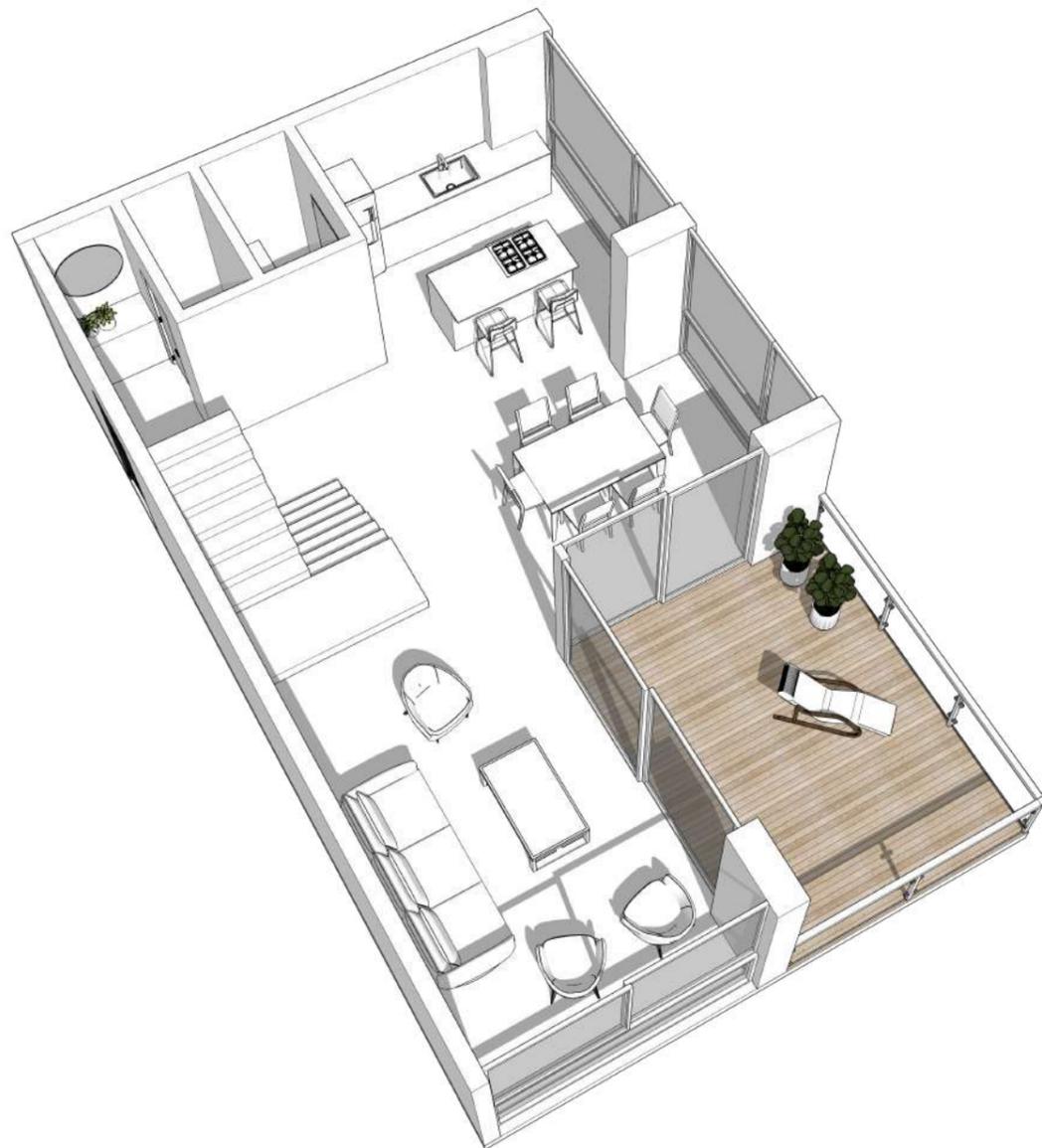




SUPERFICIE TOTAL 160 m²

PLANTA BAJA: LIVING + COMEDOR CON COCINA INTEGRADA + LAVADERO + TOILETTE

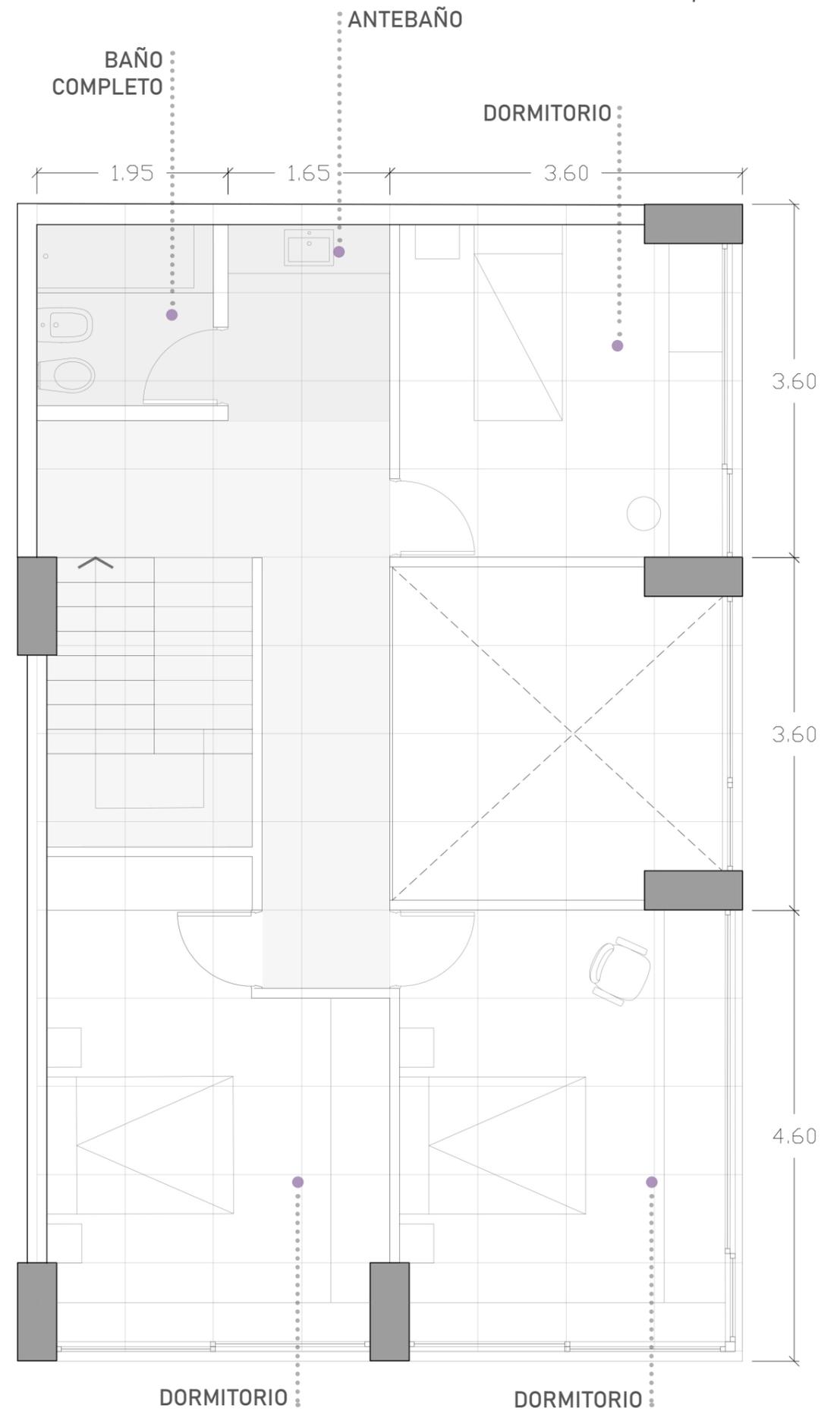
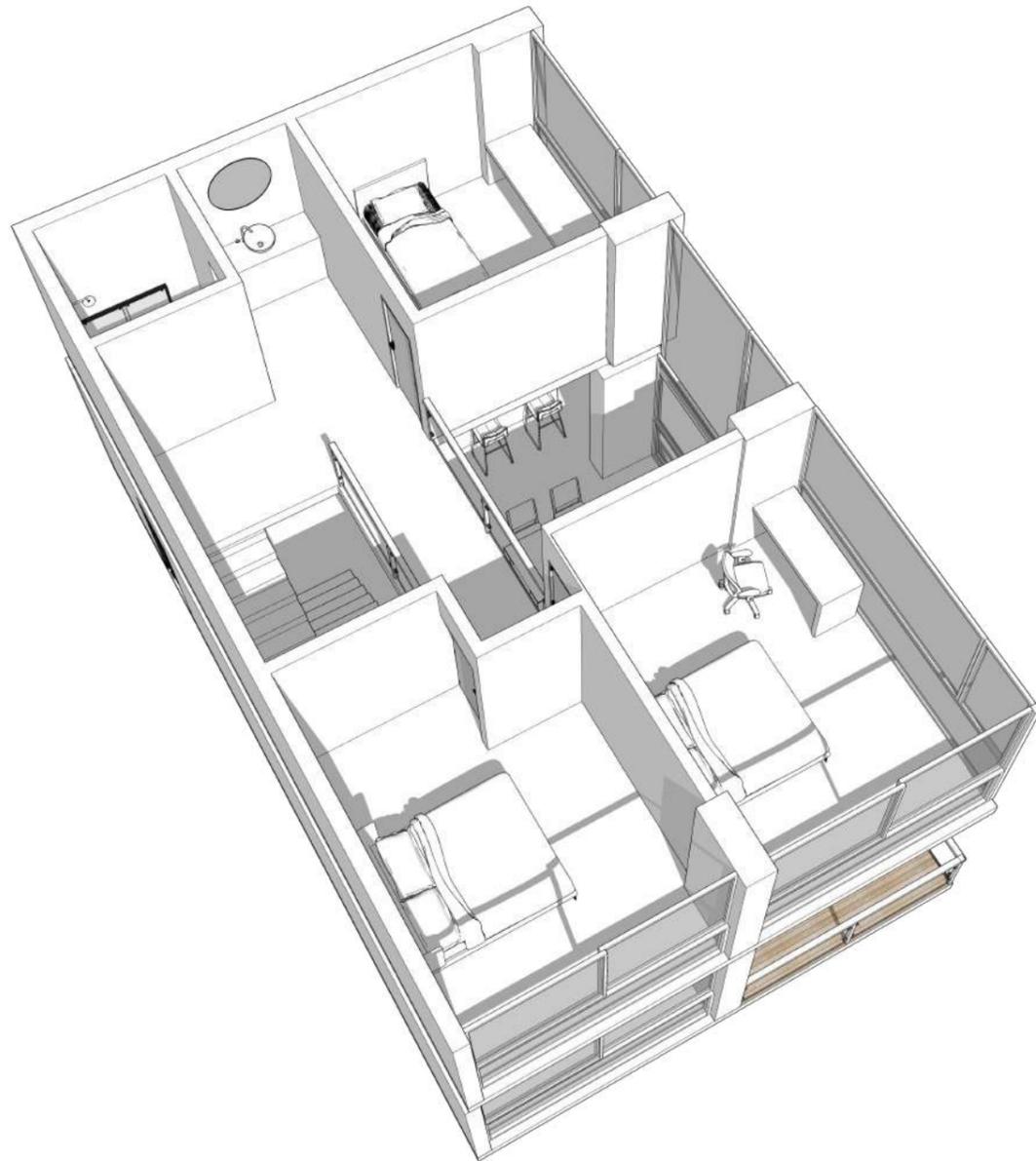
El diseño del dúplex ofrece una experiencia espacial distintiva, combinando amplitud y funcionalidad en dos niveles que organizan de manera eficiente las áreas sociales y privadas. La integración del interior con el exterior, a través de un balcón en esquina con grandes visuales, potencia la conexión con el entorno y aporta luminosidad y dinamismo al espacio. Esta tipología está pensada para satisfacer las necesidades de diversos usuarios, priorizando el confort contemporáneo y la calidad espacial.





PLANTA ALTA: 3 DORMITORIOS + BAÑO COMPLETO CON ANTE-BAÑO

La planta alta cuenta con tres dormitorios que optimizan el uso del espacio privado, ofreciendo áreas de descanso bien delimitadas y funcionales, las cuales pueden adaptarse a otros usos, como espacios de trabajo, estudio o recreación, según las necesidades de los ocupantes. Además, se incluye un baño completo con antebañó, que facilita su uso simultáneo y mejora la dinámica familiar.





06 - RESOLUCIÓN TÉCNICA // ESTRUCTURA

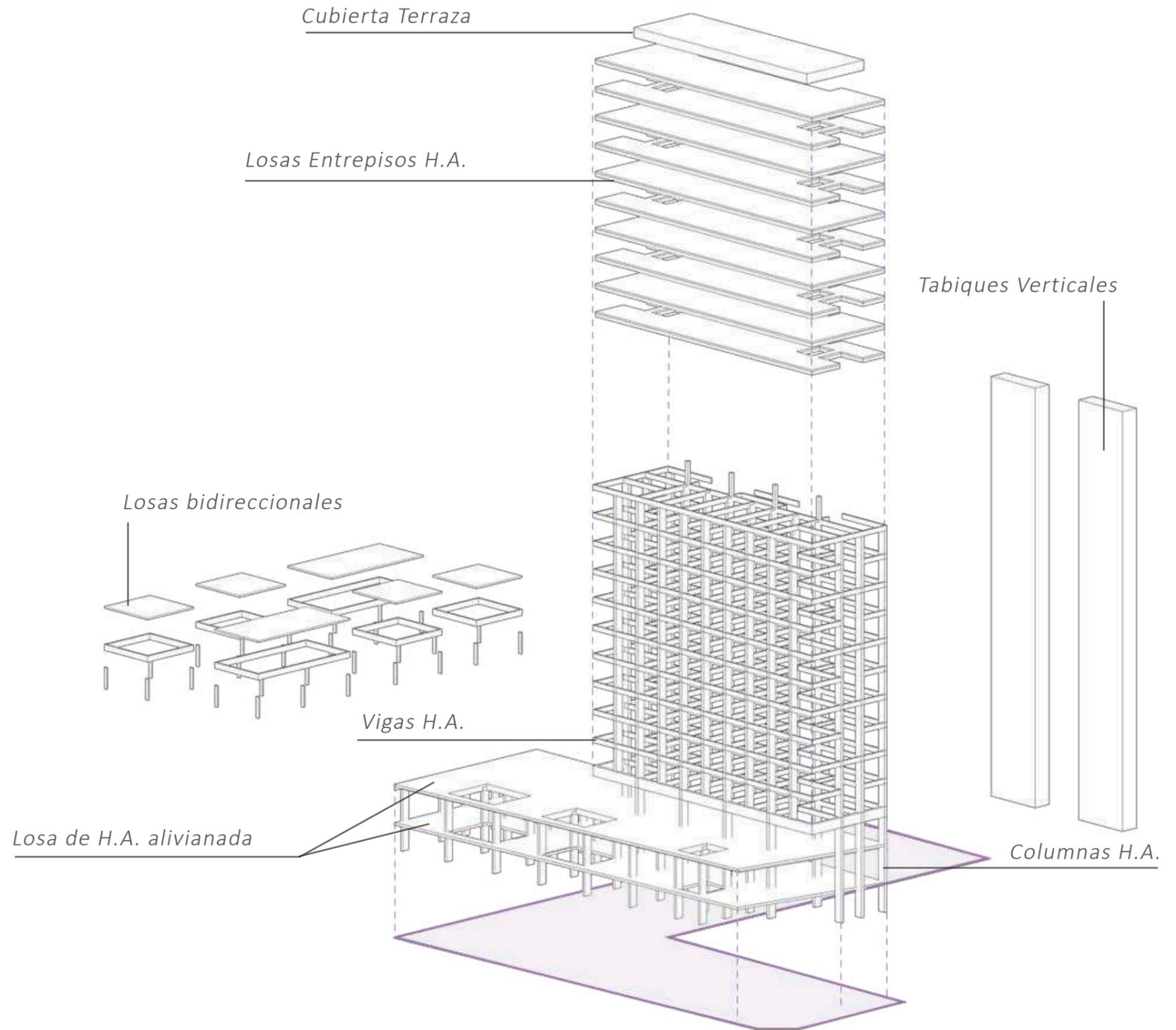


ESTRUCTURA INDEPENDIENTE

El proyecto se sostiene mediante una estructura independiente de hormigón armado in situ, compuesta por vigas, columnas, tabiques y losas. Este sistema estructural se elige por ser ampliamente utilizado en Bahía Blanca debido a su eficiencia, disponibilidad de materiales locales y facilidad de ejecución en obras de gran escala. La resistencia del hormigón armado permite que la estructura absorba de manera eficiente tanto las cargas permanentes como las accidentales, garantizando estabilidad y control en las posibles deformaciones a lo largo del tiempo.

RETICULA ESTRUCTURAL

La disposición de la estructura sigue una retícula modular de 3.60m x 3.60m, organizada para maximizar la flexibilidad espacial sin comprometer la estabilidad. Esta retícula optimiza el proceso de construcción y facilita la organización modular de los espacios interiores, generando un ritmo arquitectónico armonioso en la composición del edificio residencial. Al distribuir las columnas en los puntos clave, se garantiza la integración de elementos estructurales sin obstruir los espacios habitables, lo que permite adaptaciones de uso y mobiliario según las necesidades de los usuarios.

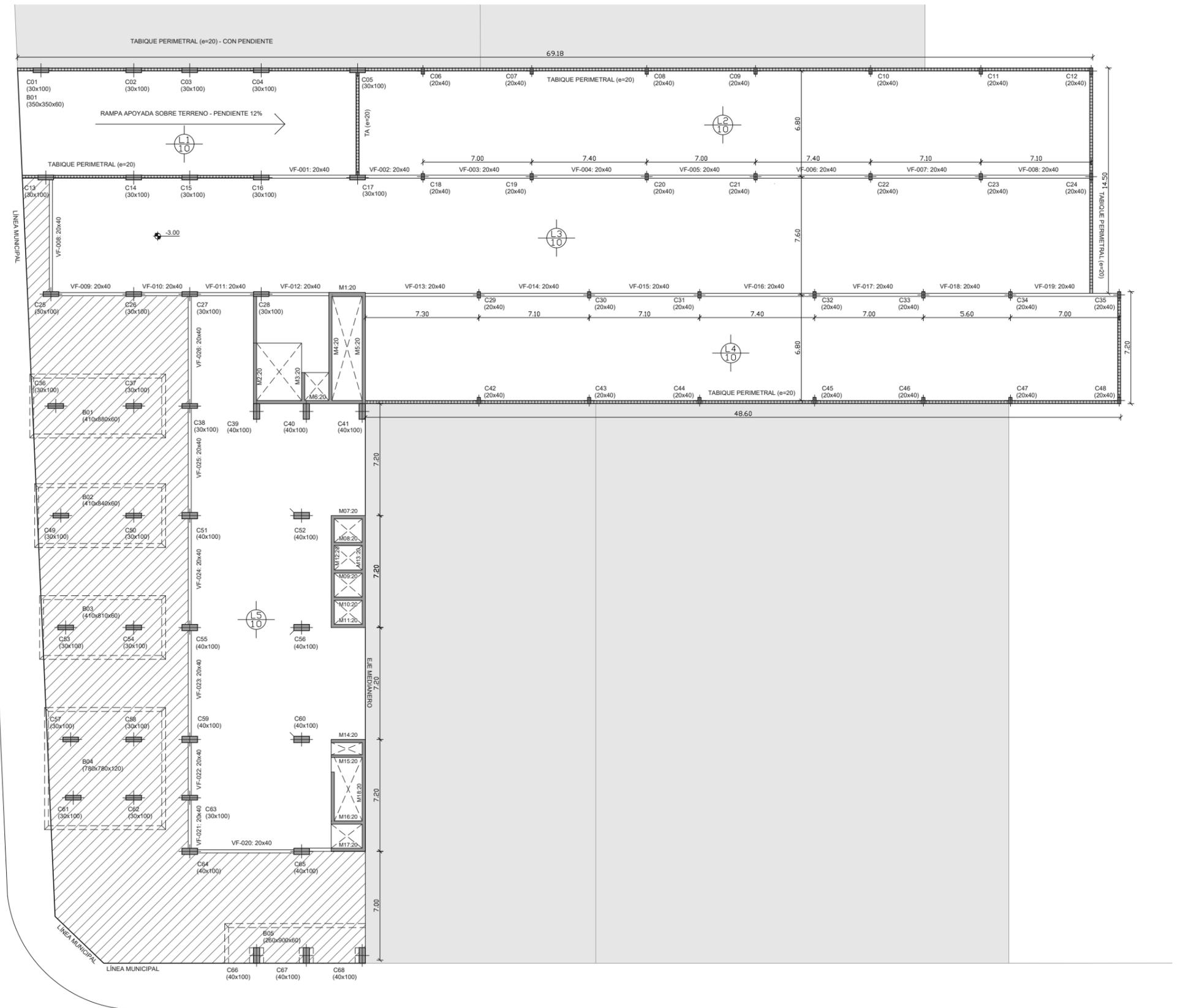


SUBSUELO // NIVEL -3.20

La estructura de cimentación para el subsuelo de cocheras se realiza mediante plateas de hormigón armado, acompañadas de tabiques perimetrales que proporcionan contención lateral y soporte adicional. Estas plateas incluyen vigas de fundación que conectan las columnas, reduciendo el riesgo de punzonamiento al distribuir las cargas de manera uniforme sobre el subsuelo.

Para el edificio de mayor altura, las columnas principales, dimensionadas en 40x100 cm. están diseñadas para absorber las cargas estructurales más exigentes. Estas dimensiones se reducen gradualmente en niveles superiores, optimizando tanto la eficiencia en el uso de material como la de distribución del peso. La cimentación de estas columnas se resuelve mediante una platea vinculada al sistema estructural de los núcleos de circulación vertical, reforzando la estabilidad global y proporcionando rigidez en las zonas más críticas.

En los primeros niveles, las columnas de 30x100 cm cuentan con bases centradas rectangulares. Dado que las bases individuales de estas columnas se solapan, se optó por unificar dichas cimentaciones en una sola base continua, garantizando una transferencia uniforme de cargas.



1. Locales comerciales independientes

La estructura de los locales comerciales que no tienen niveles superiores ha sido diseñada como un sistema independiente convencional. En este esquema, columnas y vigas trabajan en conjunto para sostener las losas de hormigón armado. Estas losas, diseñadas como bidireccionales, distribuyen eficientemente las cargas hacia las columnas, siendo un sistema que permite una estructura simple y eficiente, adecuada para la escala y función de estos espacios.

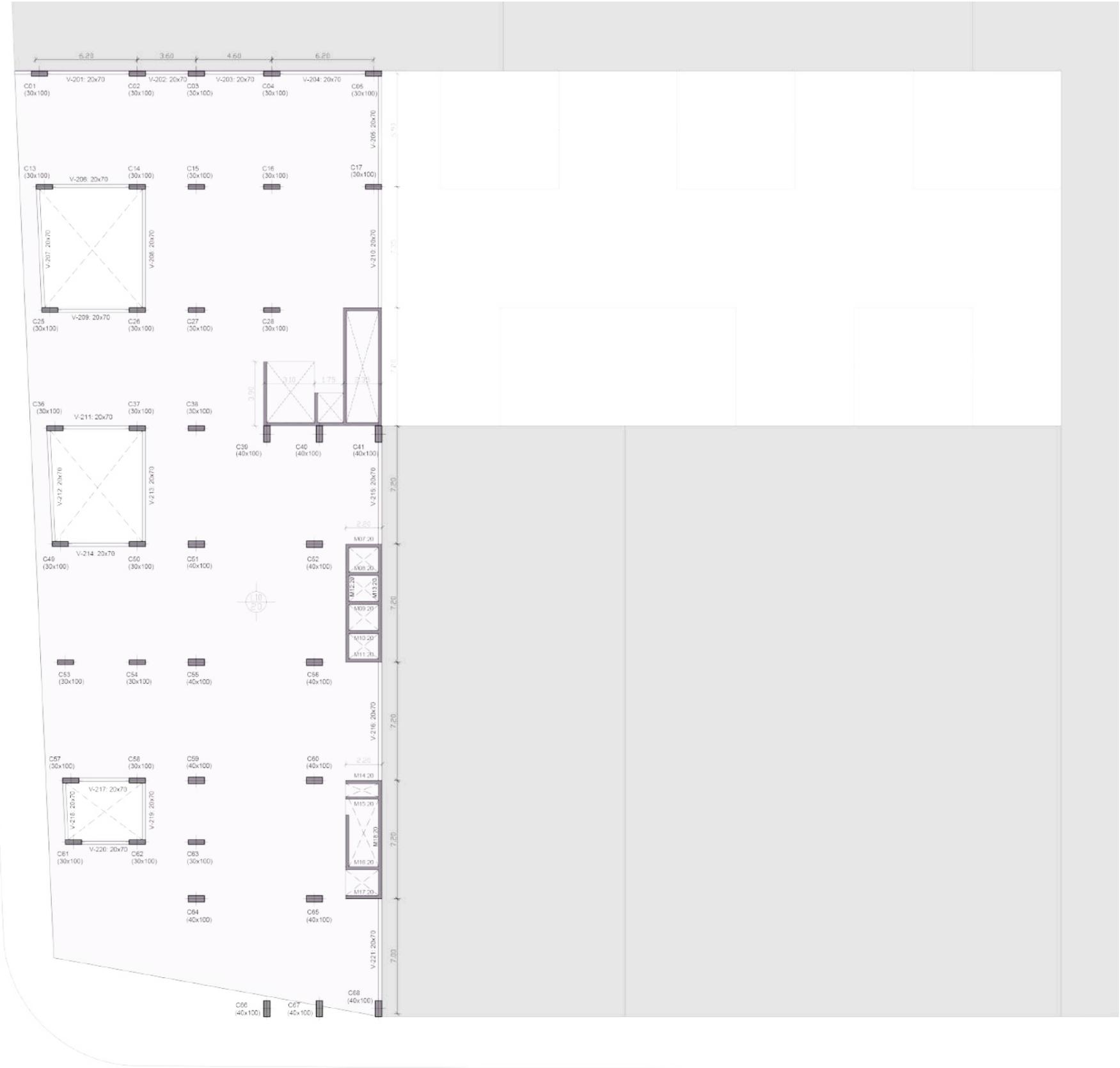
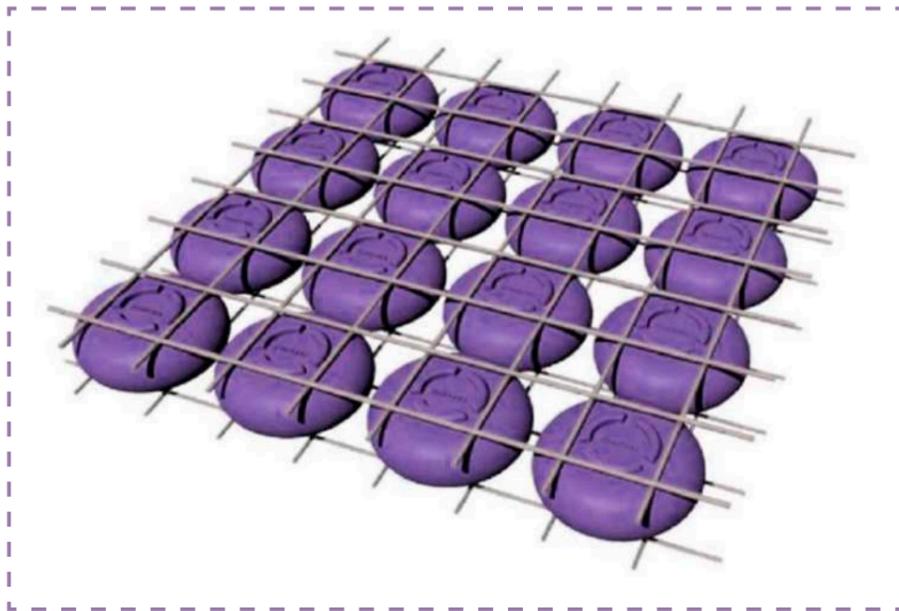
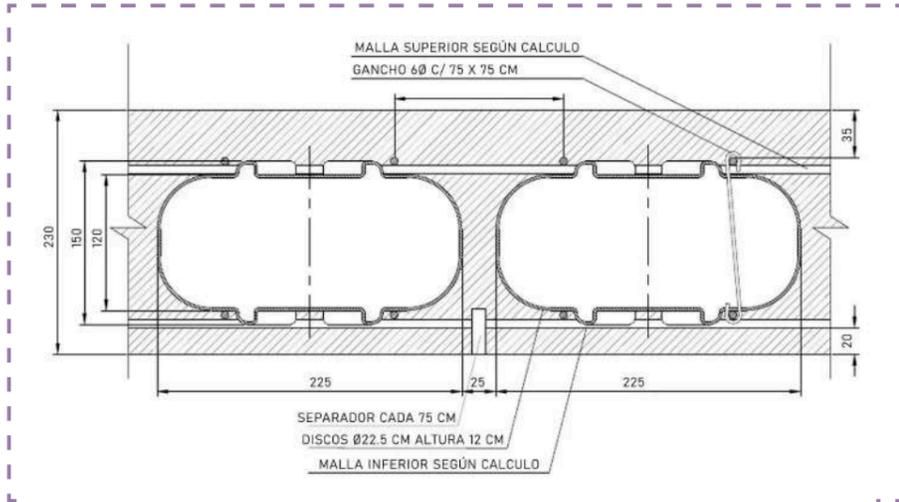
2. Losa aliviada con discos plásticos

Se opta por un sistema de losas aliviadas de hormigón armado sin vigas, que emplea discos de plástico reciclados para reemplazar el hormigón en las áreas no estructurales. Este innovador método reduce hasta un 40% el peso propio, disminuyendo las cargas permanentes sobre la estructura y las cimentaciones. La eliminación de material en zonas inactivas también permite un ahorro significativo del 35% en el consumo de hormigón y del 20% en acero estructural.

Este sistema no solo optimiza los recursos materiales, sino que también permite la construcción de amplias luces sin vigas, mejorando la flexibilidad espacial y la funcionalidad. Además, su diseño favorece una mayor sostenibilidad al reutilizar plásticos reciclados, contribuyendo a la reducción de emisiones de CO₂ en el proceso constructivo.

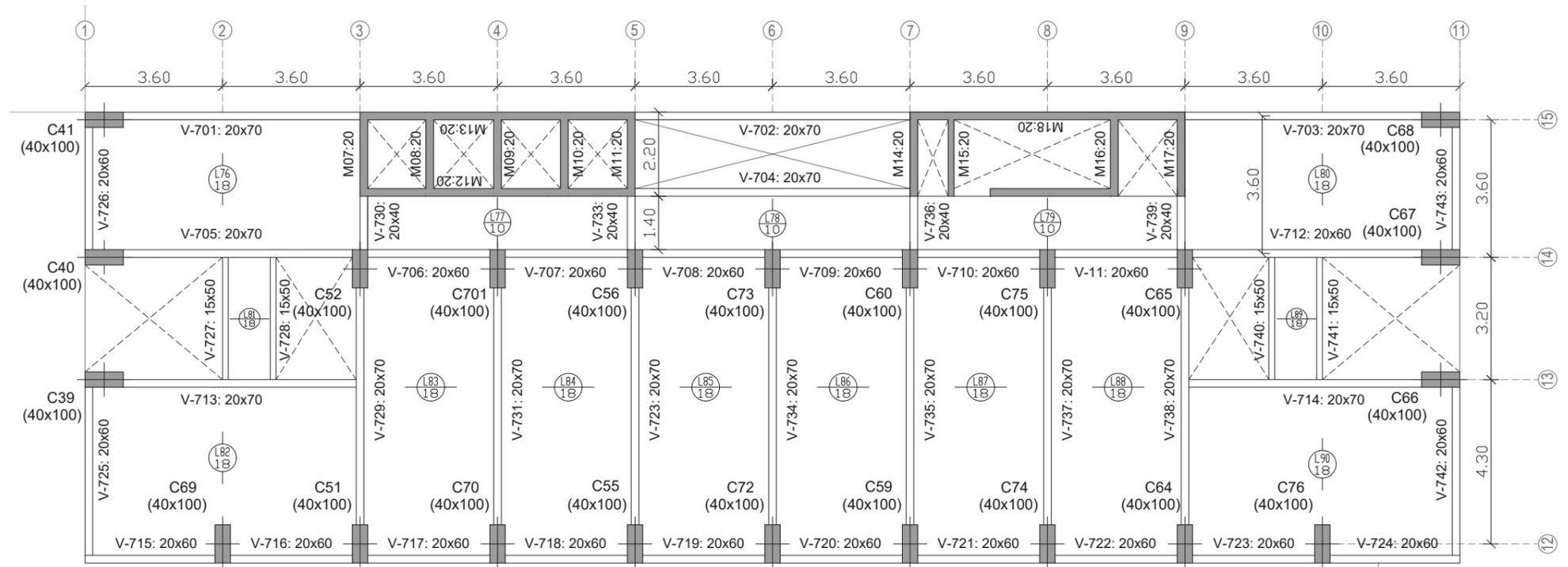
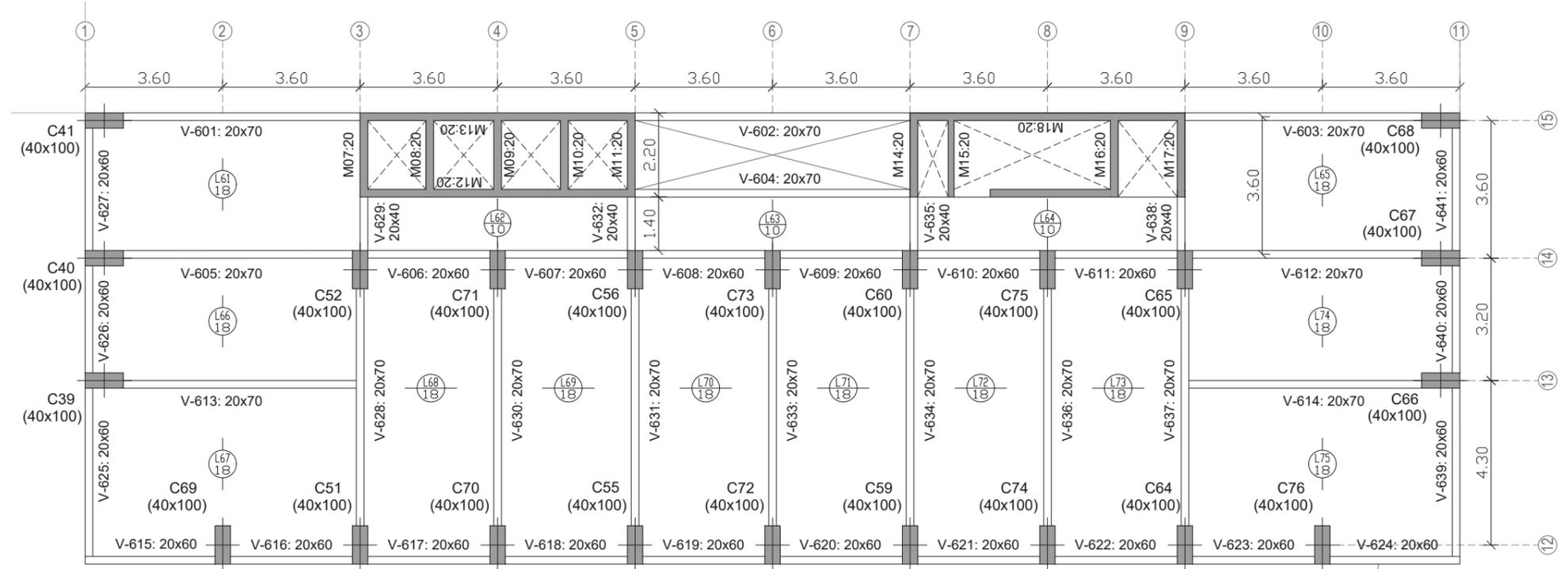


Losa aliviana con discos plásticos



Las columnas han sido diseñadas para soportar amplias luces, distribuyendo las cargas de manera eficiente y organizando la estructura en un sistema modular. Esta disposición optimiza la estabilidad estructural y permite una integración discreta de las columnas dentro de los tabiques divisorios, maximizando la superficie libre de obstrucciones y favoreciendo la flexibilidad del espacio interior.

El sistema estructural ha sido concebido para adaptarse a distintos usos, permitiendo que los ambientes interiores sean configurables en función del mobiliario y la distribución que requieran los usuarios. Esta disposición contribuye a la flexibilidad del diseño, permitiendo que el espacio habitacional responda a diversas necesidades y estilos de vida.



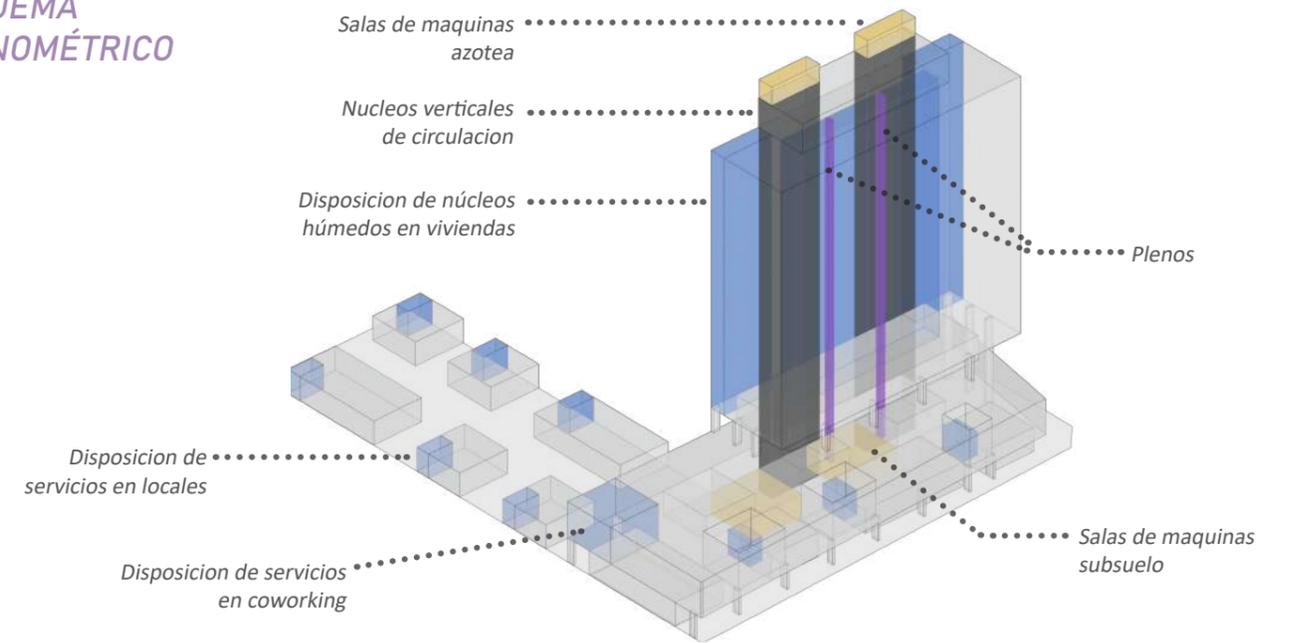
06 - RESOLUCIÓN TÉCNICA // INSTALACIONES



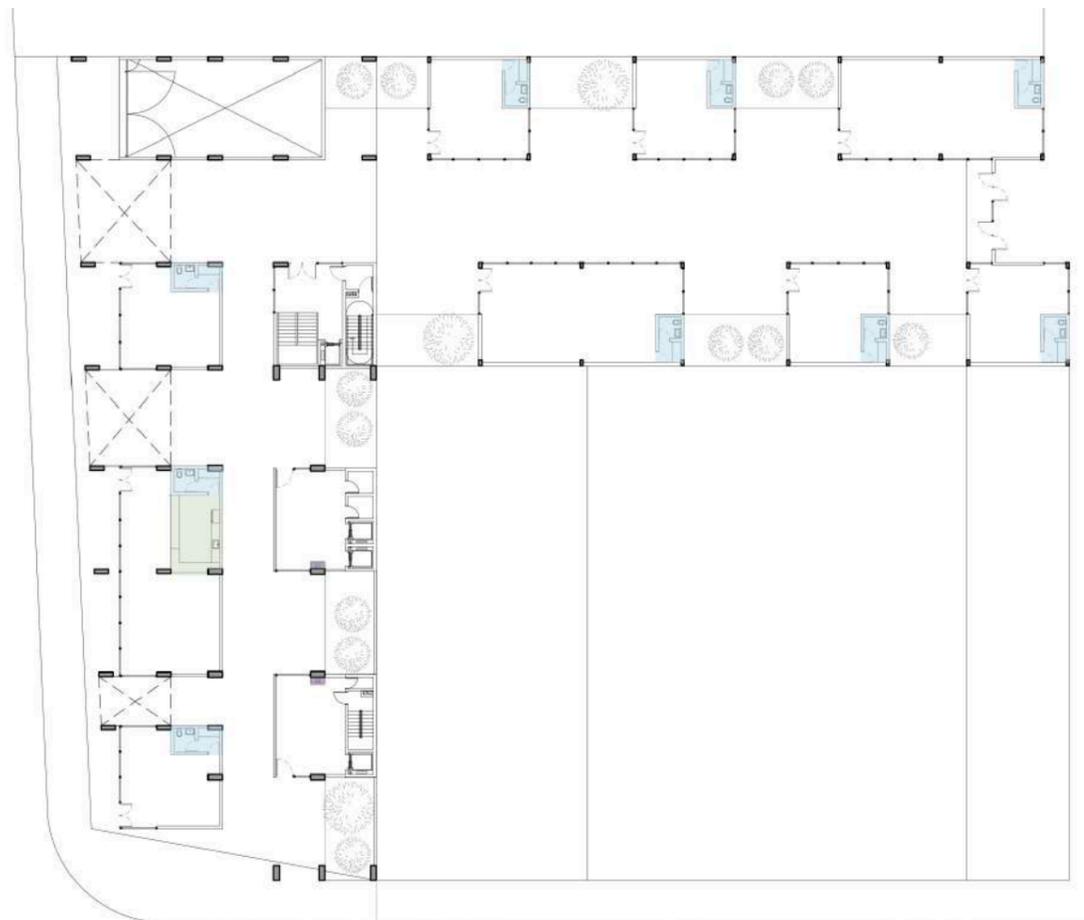
La distribución de los núcleos húmedos se ha planteado de manera estratégica hacia la orientación sur del edificio, cercanos a las respectivas medianeras, permitiendo liberar las fachadas con mejor orientación para usos más flexibles y dinámicos. Estos núcleos están vinculados a dos columnas montantes de instalaciones, ubicadas junto a columnas estructurales para garantizar su integración y ocultamiento dentro de los baños de cada unidad, sin afectar la funcionalidad ni la estética del diseño interior.

En el subsuelo, las salas de máquinas concentran los sistemas fundamentales de infraestructura del edificio. Estos incluyen tanques de bombeo y tanques de incendios para el suministro y control de agua, junto con las áreas destinadas a los medidores de gas y electricidad, centralizando las conexiones y facilitando el mantenimiento técnico. En la parte superior de los núcleos verticales de circulación se ubican la sala de máquinas de los ascensores y los tanques de reserva de agua. Esta disposición asegura una distribución eficiente y funcional de las instalaciones, adaptada a los requerimientos normativos y a las necesidades de los usuarios.

ESQUEMA AXONOMÉTRICO

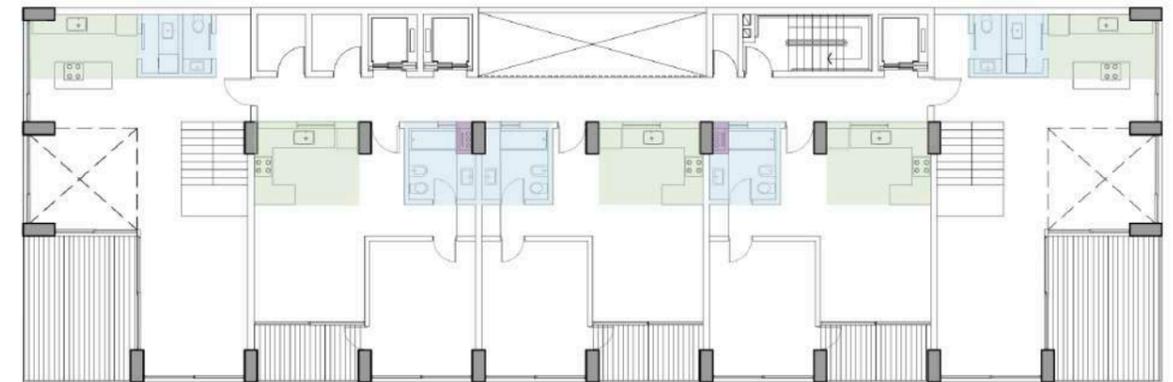


PLANTA BAJA

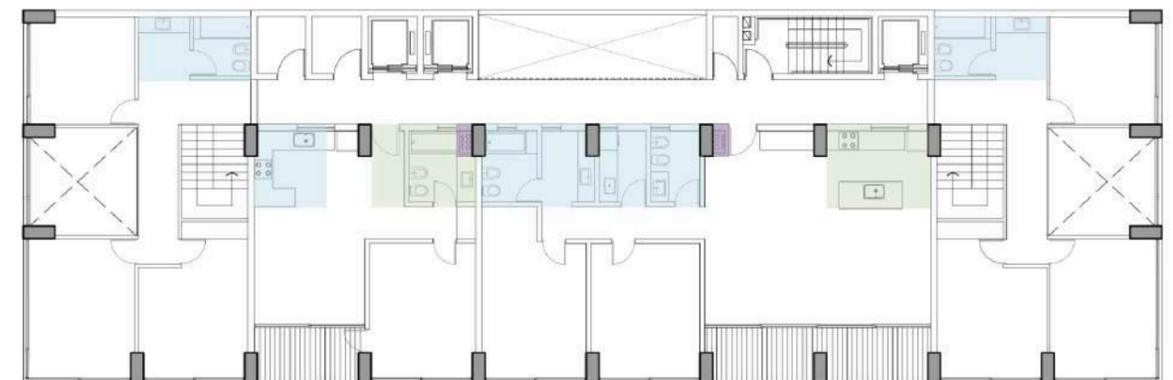


- REFERENCIAS
- Sanitarios
- Cocinas
- Plenos

PLANTA TIPOLOGIA 1



PLANTA TIPOLOGIA 2

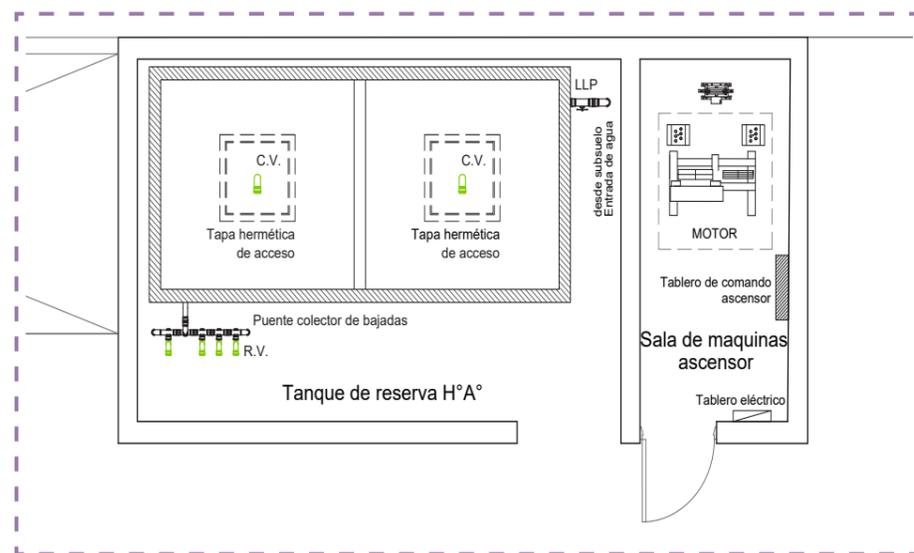


AGUA FRÍA Y CALIENTE

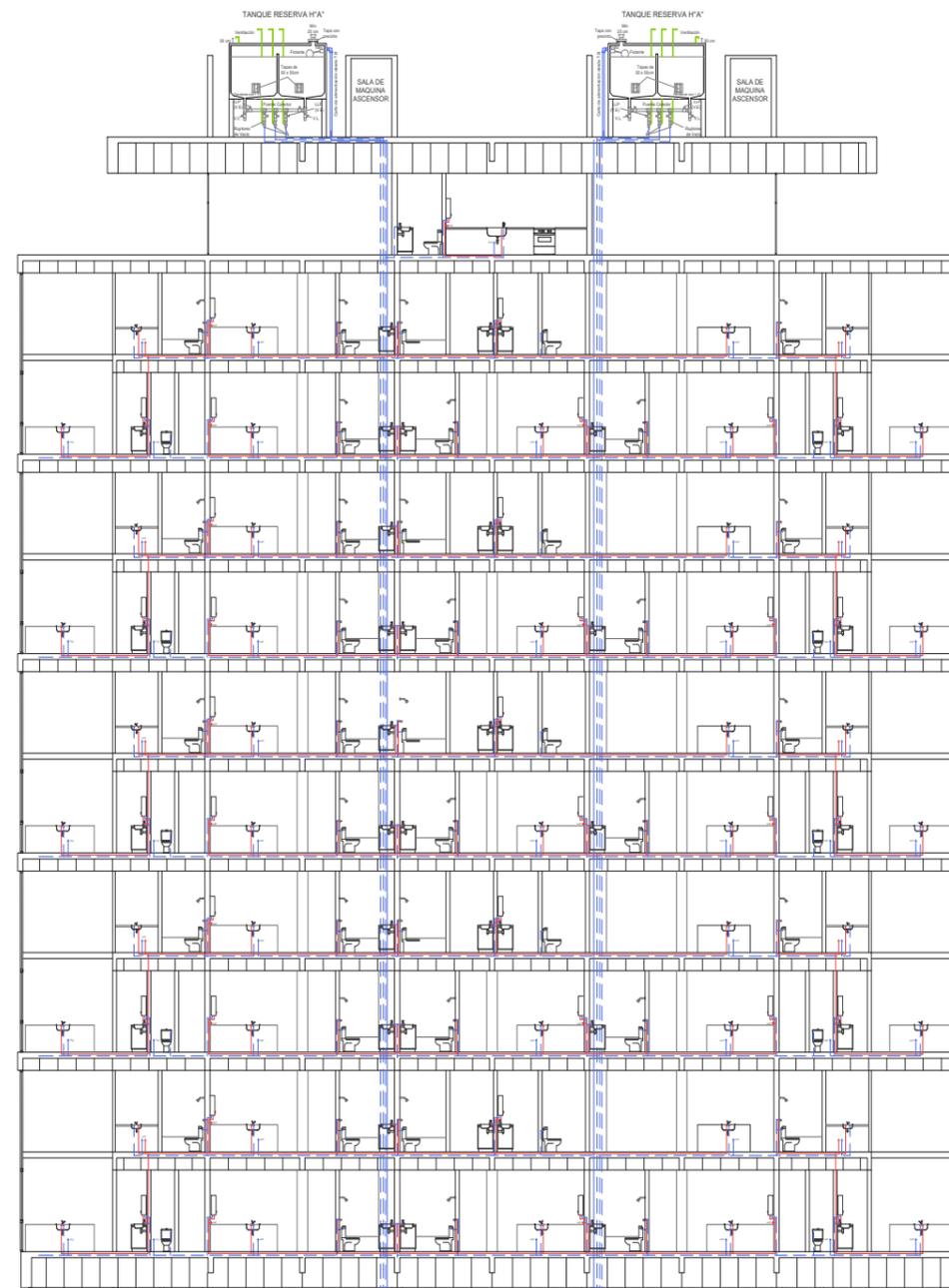
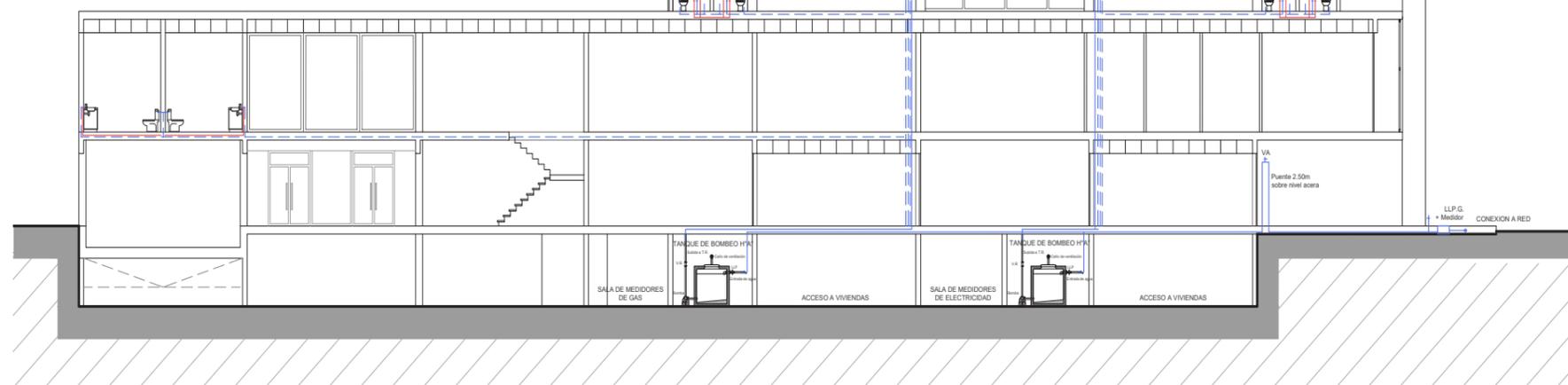
El sistema de agua fría comienza en el subsuelo, donde un tanque de bombeo recibe el suministro desde la red pública de distribución exterior. A través de un equipo de presión, el agua se eleva por medio de columnas montantes hacia el tanque de reserva ubicada en la terraza, que garantiza el almacenamiento necesario para abastecer al edificio.

La distribución de agua hacia los distintos puntos se realiza nuevamente mediante los montantes alojados en los plenos de servicios. Desde estos, las tuberías descienden y se derivan hacia los núcleos húmedos de cada unidad habitacional, conectándose eficientemente con baños y cocinas. La disposición alineada de los servicios optimiza el recorrido de las instalaciones, reduciendo interferencias y facilitando su mantenimiento.

DETALLE SALA DE MÁQUINAS TERRAZA



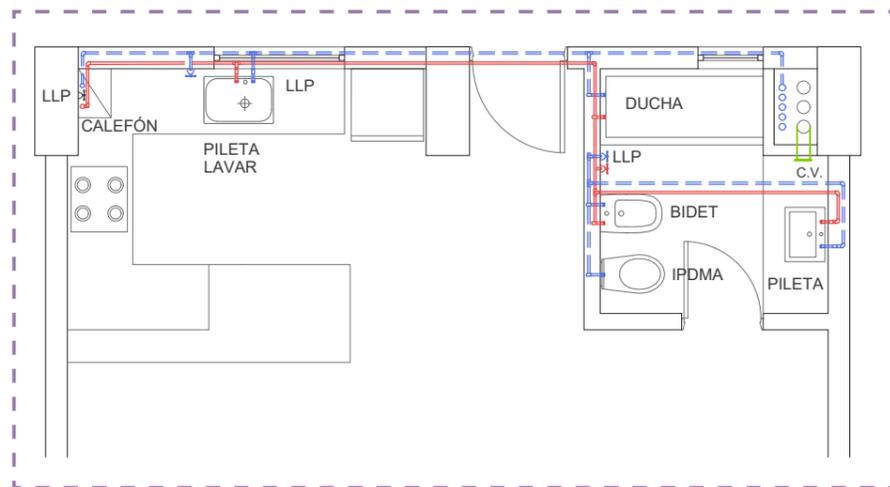
CORTE ESQUEMÁTICO



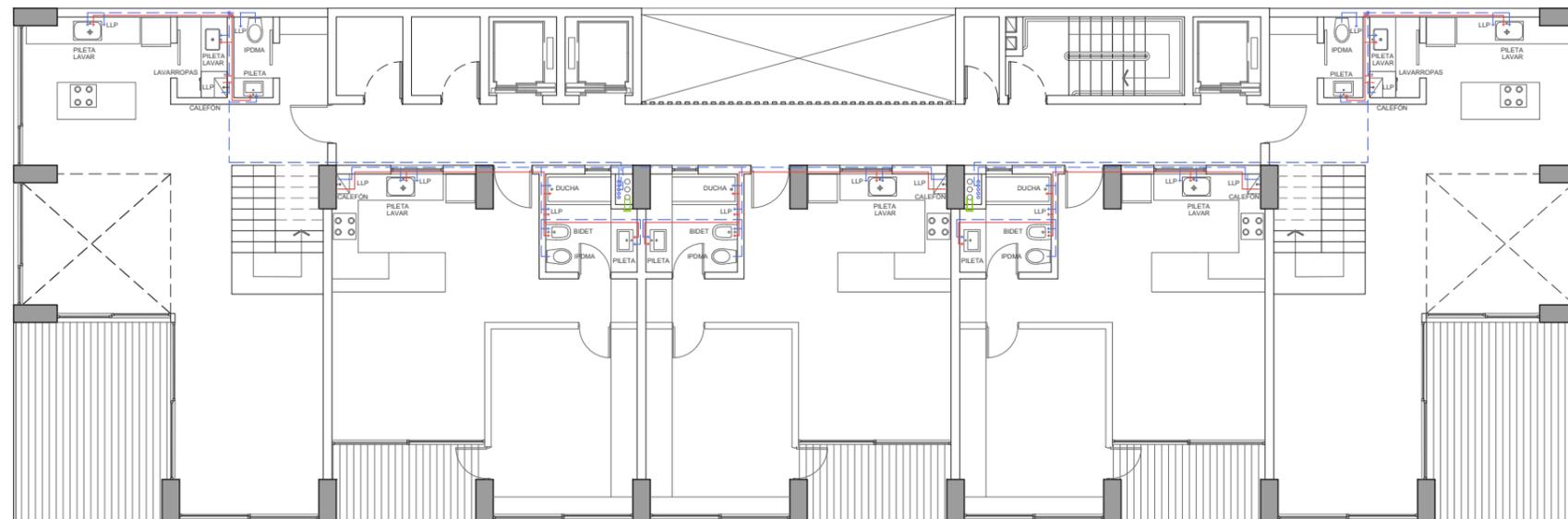
AGUA FRIA Y CALIENTE

Cada departamento está equipado con un calefón individual de calentamiento instantáneo, diseñado para proporcionar un suministro eficiente y continuo de agua caliente. Este sistema se distingue por su funcionamiento bajo demanda, lo que significa que calienta el agua únicamente cuando es necesario, eliminando la necesidad de almacenarla en tanques. Esto reduce significativamente las pérdidas de calor por almacenamiento y mejora el rendimiento energético del sistema, optimizando el consumo de gas y disminuyendo los costos operativos.

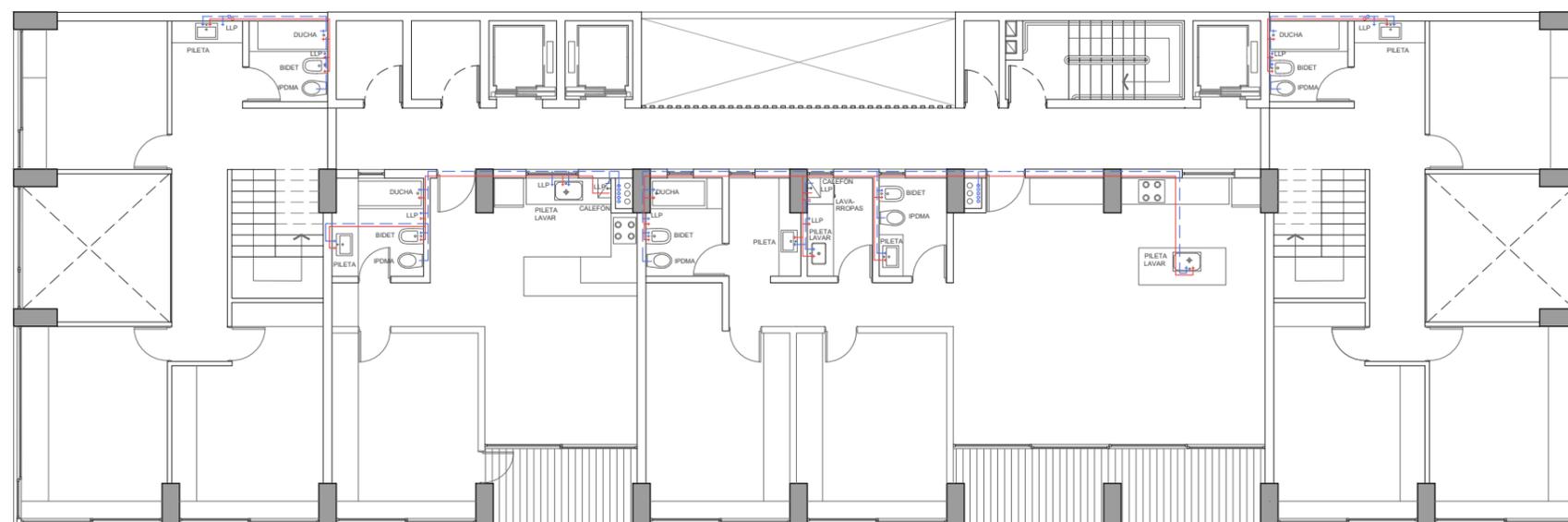
DETALLE COCINA - BAÑO



PLANTA TIPOLOGIA 01



PLANTA TIPOLOGIA 02

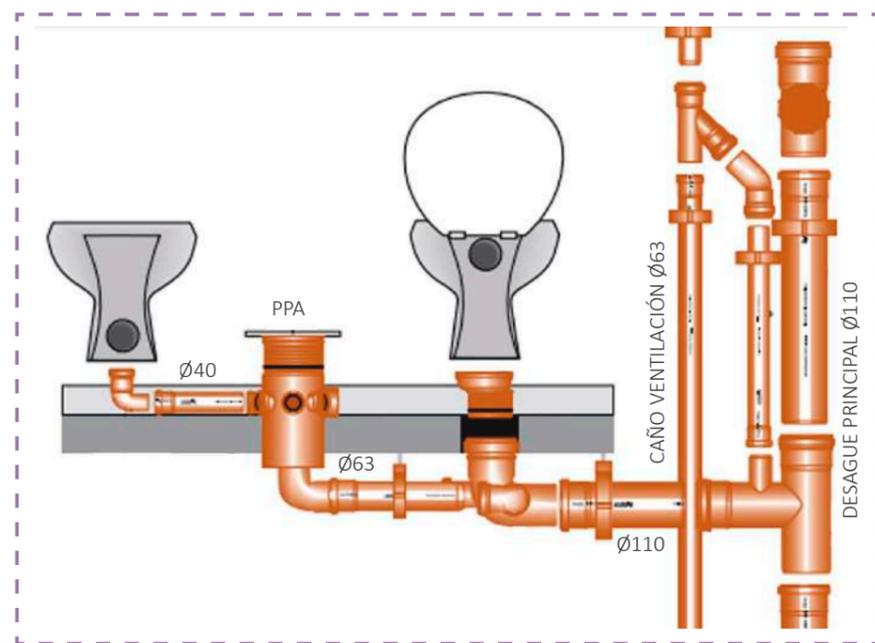


DESAGÜE CLOACAL

La instalación de desagües cloacales de cada departamento y los locales comerciales en planta baja se integra en las columnas de plenos señaladas, siguiendo un diseño eficiente que minimiza los recorridos de las tuberías. Mediante sistemas primarios y secundarios, todos los artefactos sanitarios se conectan al sistema de evacuación, asegurando el trayecto más corto hacia la cámara de inspección ubicada en planta baja. Desde allí, los residuos son conducidos a la red colectora cloacal para su disposición final.

Cada conducto primario está equipado con salidas de ventilación adecuadas, lo que garantiza la correcta filtración y evacuación de gases hacia el exterior, promoviendo la seguridad en los espacios habitables.

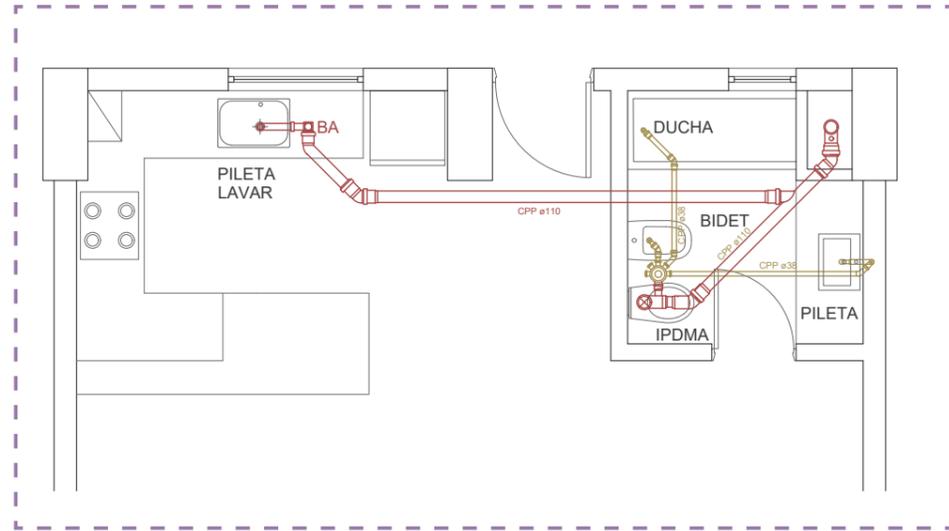
DETALLE INSTALACIÓN SANITARIA



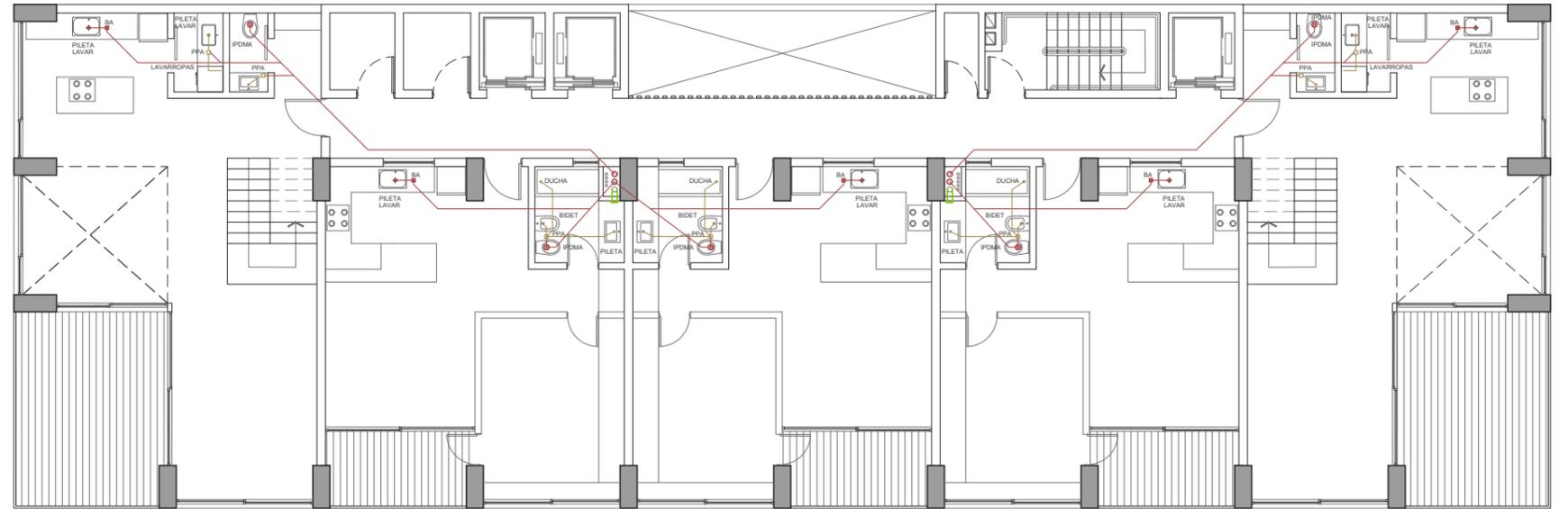
CORTE ESQUEMÁTICO



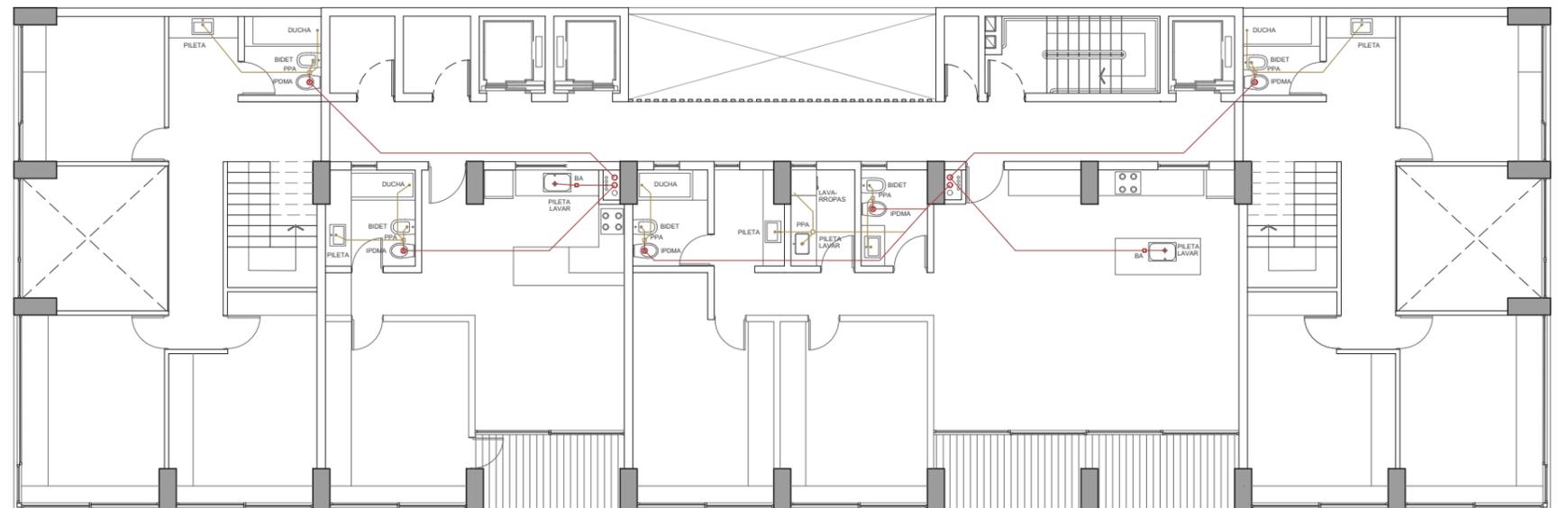
DETALLE COCINA - BAÑO



PLANTA TIPOLOGIA 01



PLANTA TIPOLOGIA 02

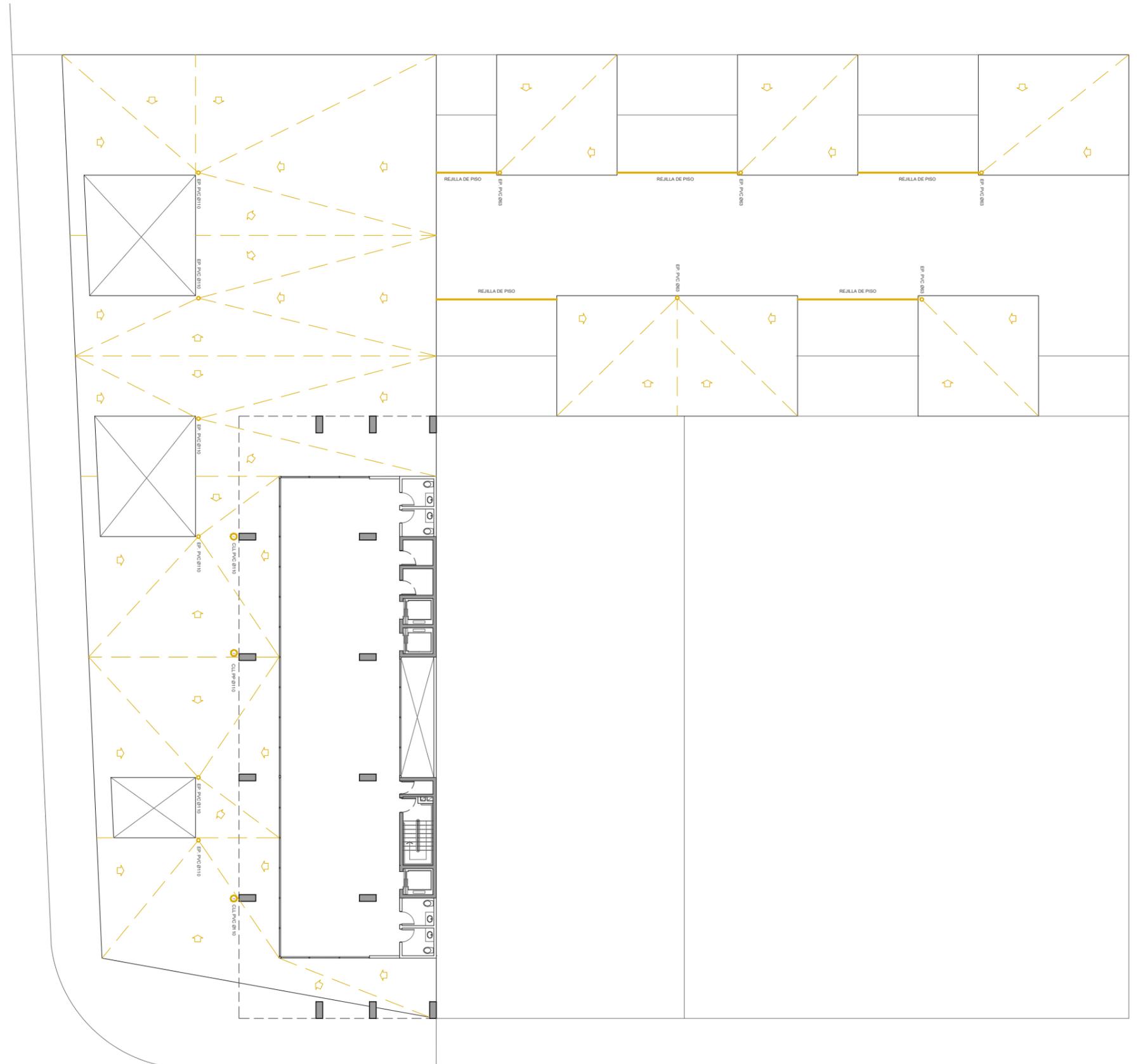


La instalación del sistema de desagüe pluvial en el edificio ha sido planificada ubicando plenos cerca de las columnas relacionadas con las expansiones y balcones. Este diseño permite optimizar el recorrido de las tuberías y garantizar una evacuación eficiente del agua de lluvia.

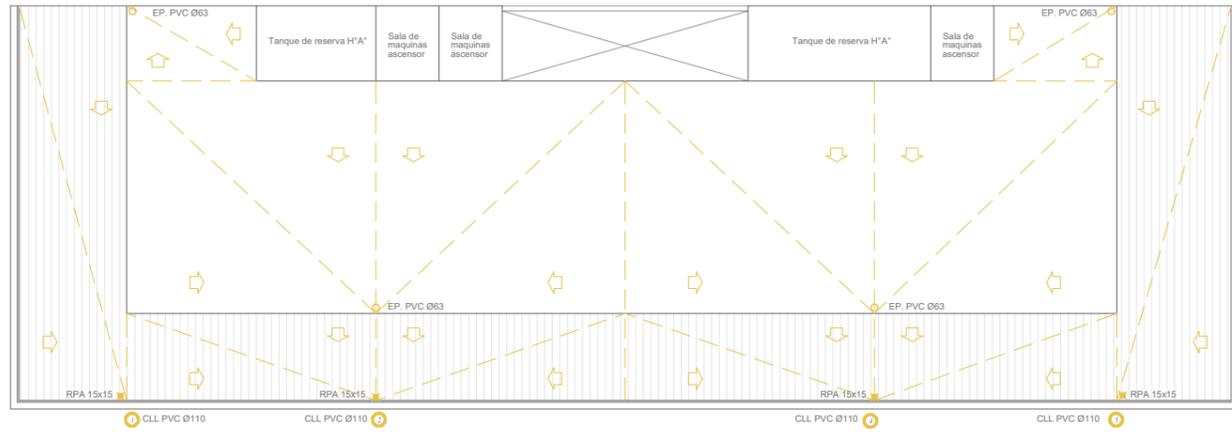
Las cubiertas y espacios exteriores del edificio se componen de losas planas con pendientes adecuadas para facilitar el escurrimiento del agua hacia los puntos de captación, como rejillas de piso o embudos, según corresponda. Estas soluciones están integradas de forma discreta en el diseño arquitectónico, preservando la estética del proyecto.

Para minimizar pérdidas de carga y facilitar el mantenimiento, los conductos principales se han diseñado con el menor recorrido posible y en alineación recta hacia la línea municipal.

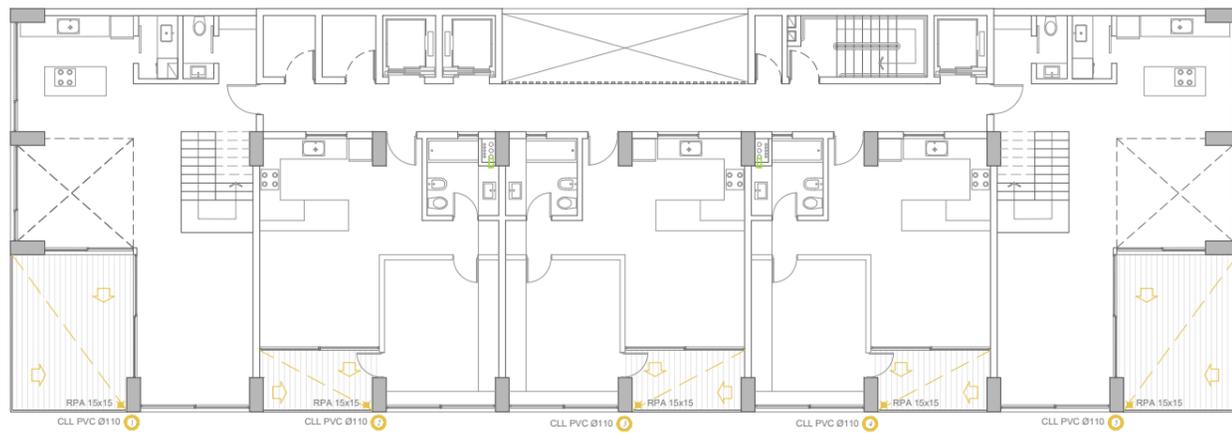
El proyecto cuenta con tres salidas pluviales estratégicamente ubicadas: dos dedicadas a la evacuación del edificio principal y una destinada exclusivamente a drenar la cubierta de los locales comerciales, asegurando así un sistema de desagüe eficaz y funcional para todo el conjunto edilicio.



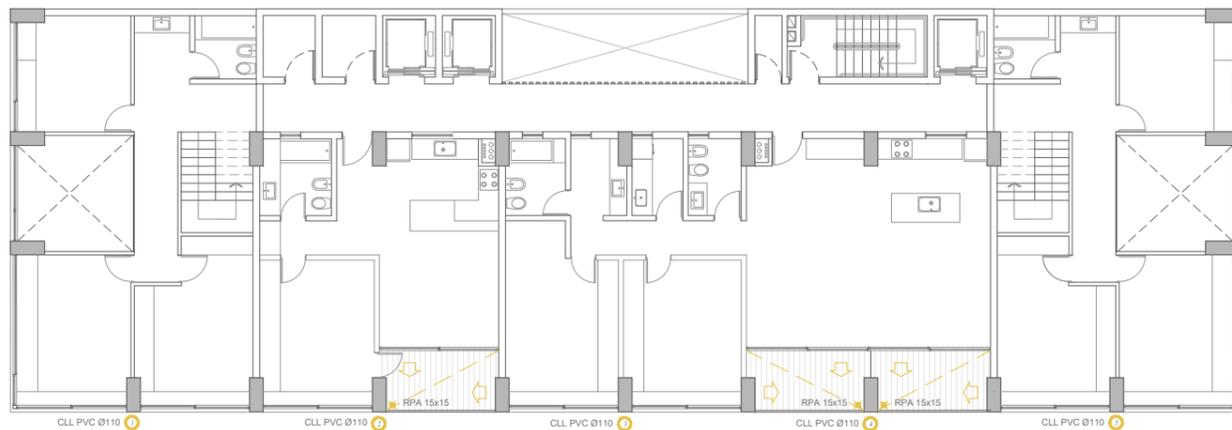
CUBIERTA TERRAZA



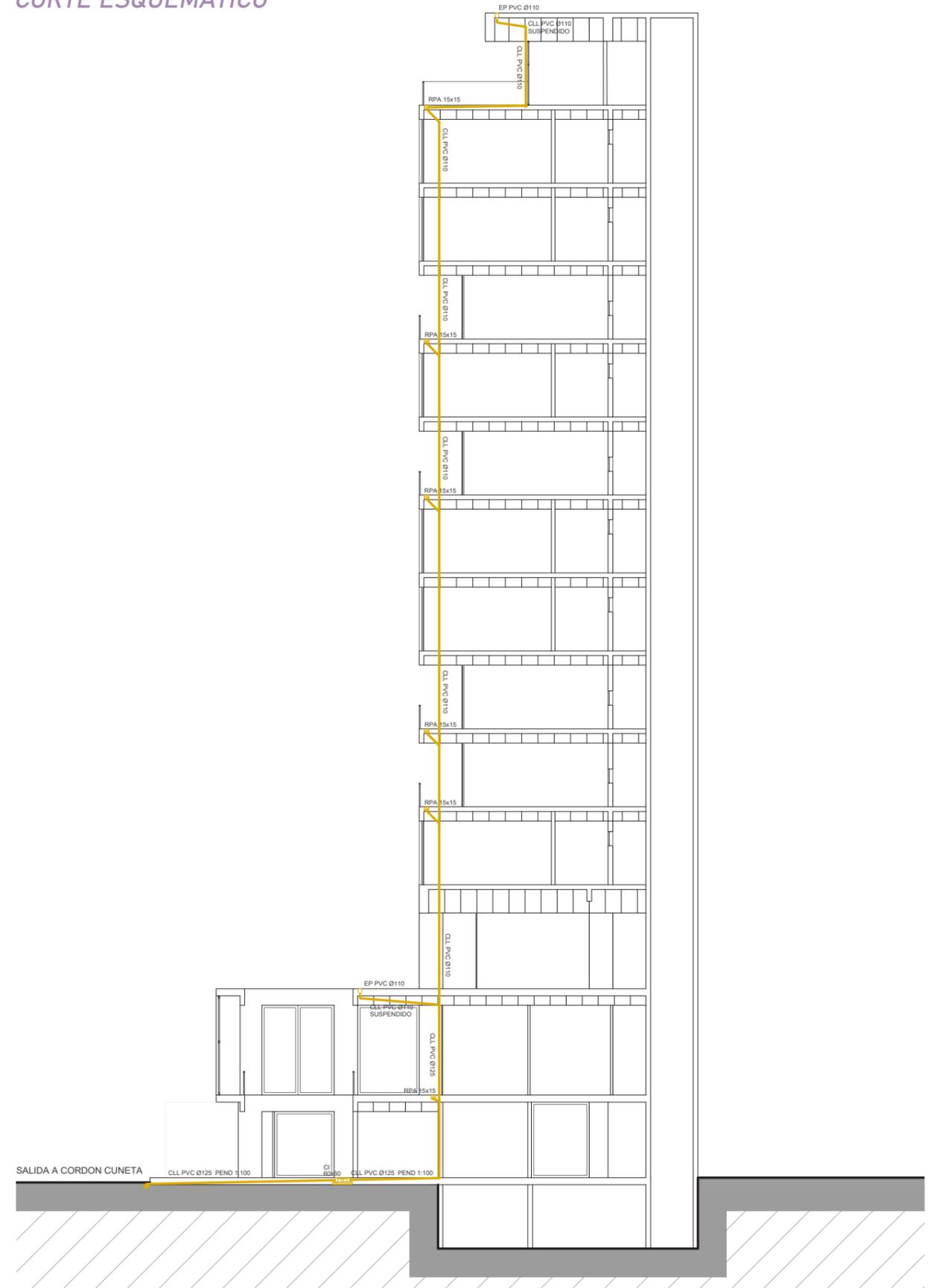
PLANTA TIPOLOGIA 01



PLANTA TIPOLOGIA 02



CORTE ESQUEMÁTICO



El proyecto utiliza un sistema de climatización mediante **VRV (volumen refrigerante variable)** de recuperación de calor para los espacios comunes y comerciales, y un **sistema multi-split** para las unidades residenciales. Ambos sistemas han sido seleccionados por su capacidad de eficiencia energética y flexibilidad de instalación, permitiendo una climatización adaptada a las necesidades de cada espacio.

SISTEMA VRV

El sistema VRV está diseñado para proporcionar calefacción y refrigeración simultáneamente, ajustándose a las demandas térmicas específicas de cada zona. Este sistema utiliza un circuito de tres cañerías, aprovechando el calor residual de las unidades en modo refrigeración para las que operan en modo calefacción, lo que reduce significativamente el consumo energético y aumenta la eficiencia global del edificio.

En este proyecto se seleccionó la **serie VRV IV+ Heat Recovery** de la marca **Daikin** para las unidades exteriores, modelo **RXYQ54T9V**, el cual permite alcanzar una capacidad de 54 HP (151 kW) por módulo. Dado que el diseño requiere 64 unidades interiores, se utiliza una configuración modular de tres unidades exteriores que soportan todas las unidades interiores, incluyendo las de planta baja, optimizando tanto el espacio como los recursos técnicos.

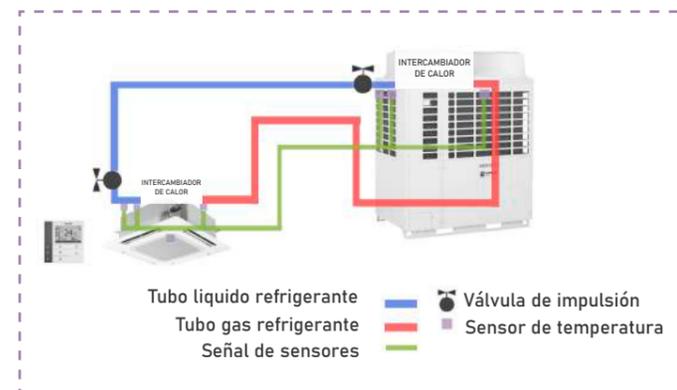
Para las unidades interiores, se optó por la **serie FXZQ-A**, modelo **FXZQ32A** (3.6kW). Este tipo de unidad es ideal para grandes espacios, gracias a su formato compacto tipo cassette, que se integra fácilmente al cielorraso suspendido y proporciona un flujo de aire uniforme en cada zona.

Las principales ventajas incluyen:

- **Control independiente:** Cada unidad interior tiene un termostato individual que permite regular la temperatura de forma específica en cada área, según las necesidades puntuales.
- **Optimización energética:** Modula el flujo de refrigerante según la demanda interior, reduciendo el consumo y contribuyendo a la sostenibilidad del edificio.
- **Instalación eficiente:** La unidad exterior seleccionada puede alimentar hasta 64 unidades interiores, eliminando la necesidad de múltiples equipos o salas técnicas adicionales.

Las unidades exteriores se ubican en la cubierta, conectándose mediante cajas de selección a las unidades interiores estratégicamente distribuidas. Este sistema resulta ideal para edificios de usos mixtos, permitiendo satisfacer diferentes requerimientos en cada espacio y optimizar el consumo en zonas de uso variable.

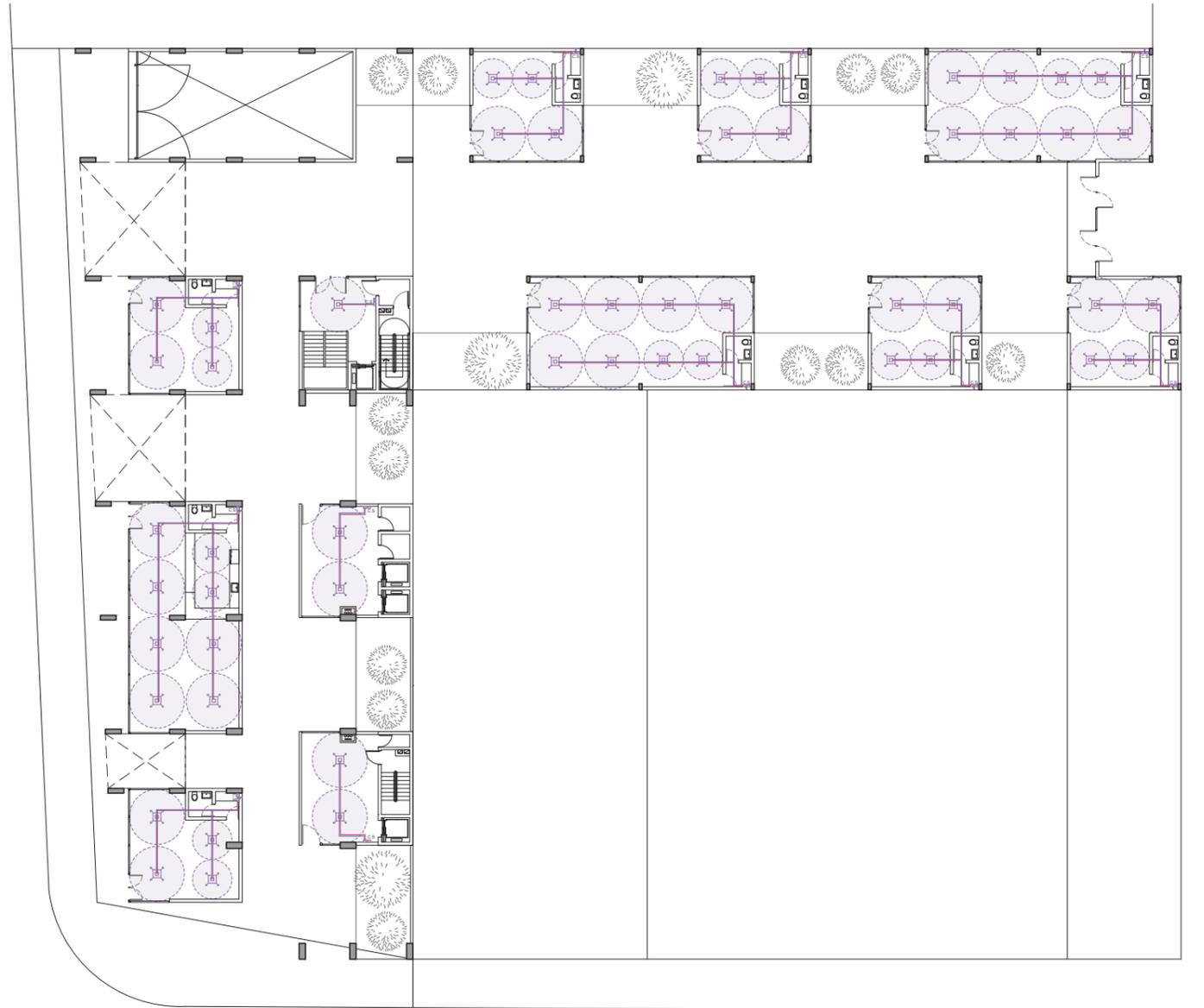
ESQUEMA DEL FUNCIONAMIENTO



CORTE ESQUEMÁTICO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMER NIVEL



SISTEMA MULTI SPLIT

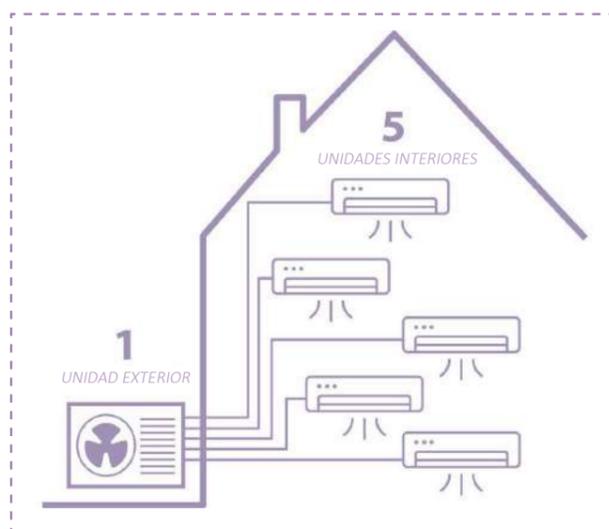
El sistema Multi Split es una solución eficiente y flexible para la climatización de los departamentos residenciales. El funcionamiento consiste en la distribución del flujo de refrigerante desde una única unidad exterior hacia múltiples unidades interiores, las cuales operan de forma autónoma en cada ambiente.

Ventajas principales del sistema Multi Split:

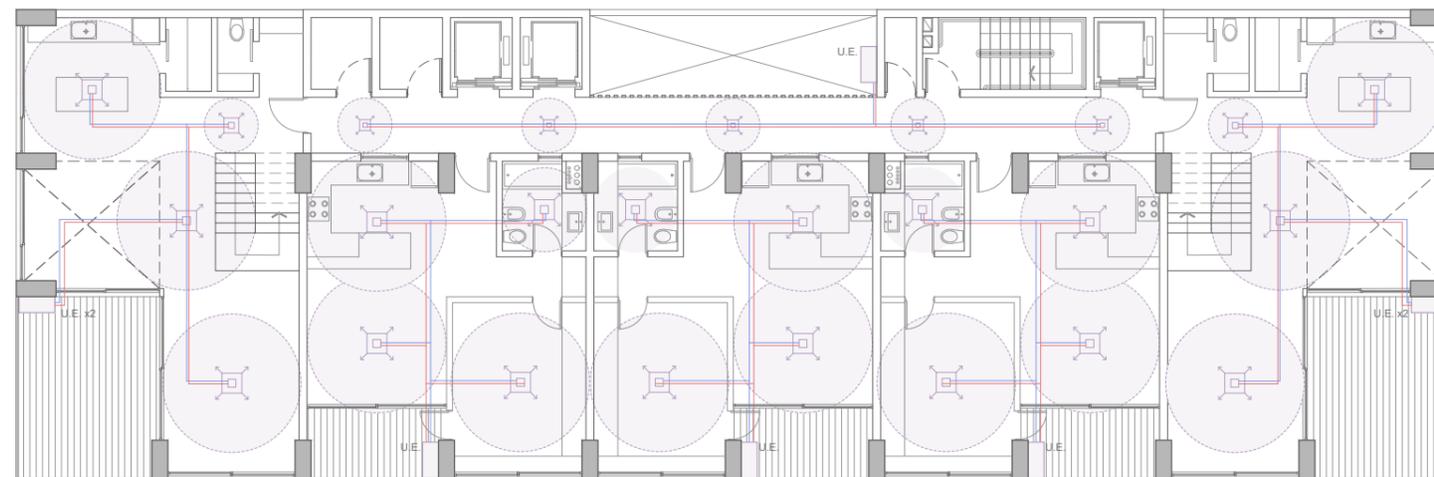
- **Flexibilidad:** Cada unidad interior opera de manera independiente, permitiendo ajustar la temperatura según las necesidades de cada ambiente.
- **Eficiencia energética:** Modula el flujo de refrigerante según la demanda, optimizando el consumo energético.
- **Diseño compacto:** Las unidades exteriores son de tamaño reducido, lo que facilita su instalación en balcones sin comprometer la estética del edificio.

Para los departamentos se eligieron unidades interiores tipo cassette compacto de la serie **FCA-A** y unidades exteriores Multi Split de la serie **3MXM**, ambas de la marca **Daikin**. Una unidad interior (dependiendo de la capacidad) suele ser capaz de climatizar áreas de 15 a 25 m². La cantidad de unidades interiores fue calculada considerando estas capacidades, distribuyéndose estratégicamente para cubrir las áreas principales de los departamentos.

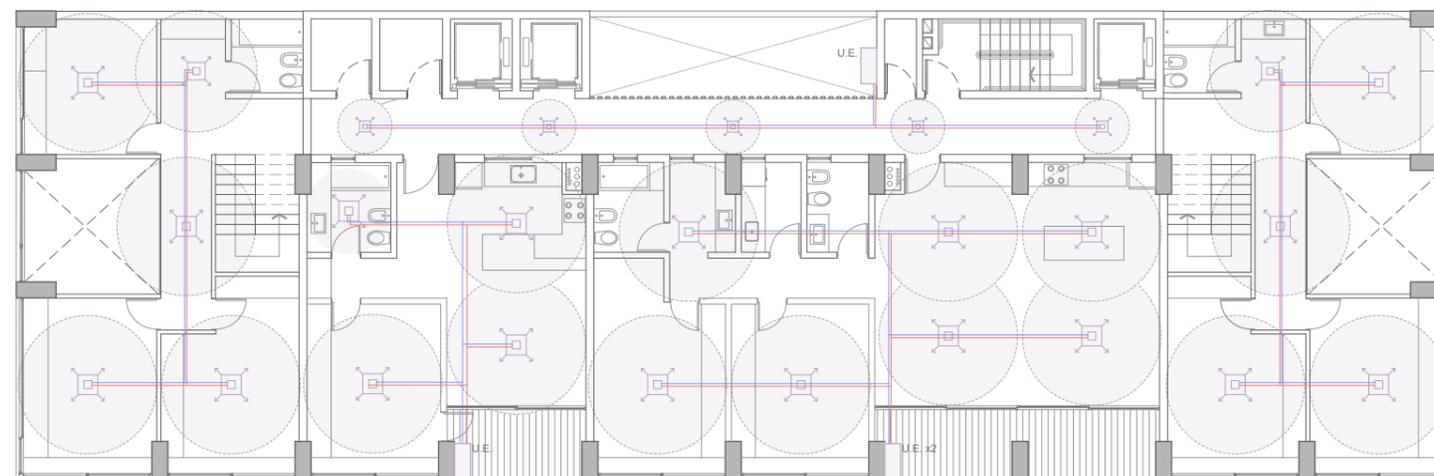
Cada unidad exterior puede alimentar hasta 5 unidades interiores, lo que permite optimizar la instalación y minimizar el impacto visual en los balcones.



PLANTA TIPOLOGIA 01



PLANTA TIPOLOGIA 02



La instalación eléctrica del edificio ha sido diseñada conforme a las normativas vigentes en Bahía Blanca, garantizando un suministro seguro y eficiente de energía eléctrica a todas las unidades funcionales.

SALA DE TABLEROS Y MEDIDORES

La sala destinada a los tableros generales y la batería de medidores se ubica en el subsuelo, donde se gestiona el suministro energético de todo el edificio. Se garantiza que el acceso sea seguro y restringido solo a personal autorizado, contando con señalización reglamentaria y cerradura, y separada de las instalaciones de gas para evitar riesgos. Este espacio ha sido equipado con sistemas de ventilación, materiales no inflamables y dispositivos de protección eléctrica para garantizar la seguridad operativa y minimizar cualquier posibilidad de incidente.

MEDIDORES INDIVIDUALES Y TABLEROS SECCIONALES

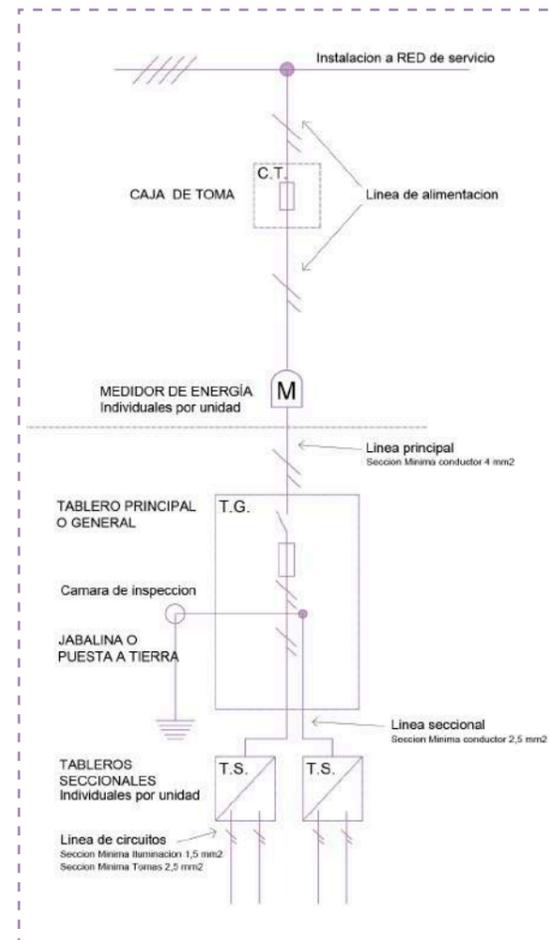
Cada unidad funcional del edificio, ya sean departamentos, locales comerciales o espacio de trabajo, cuentan con su propio medidor individual, facilitando la medición del consumo eléctrico de manera independiente. Desde el subsuelo, el suministro eléctrico comienza en el Tablero General principal, desde donde se distribuye a través de columnas montantes a los Tableros Seccionales ubicados en los accesos de cada unidad.

MEDIDAS DE SEGURIDAD

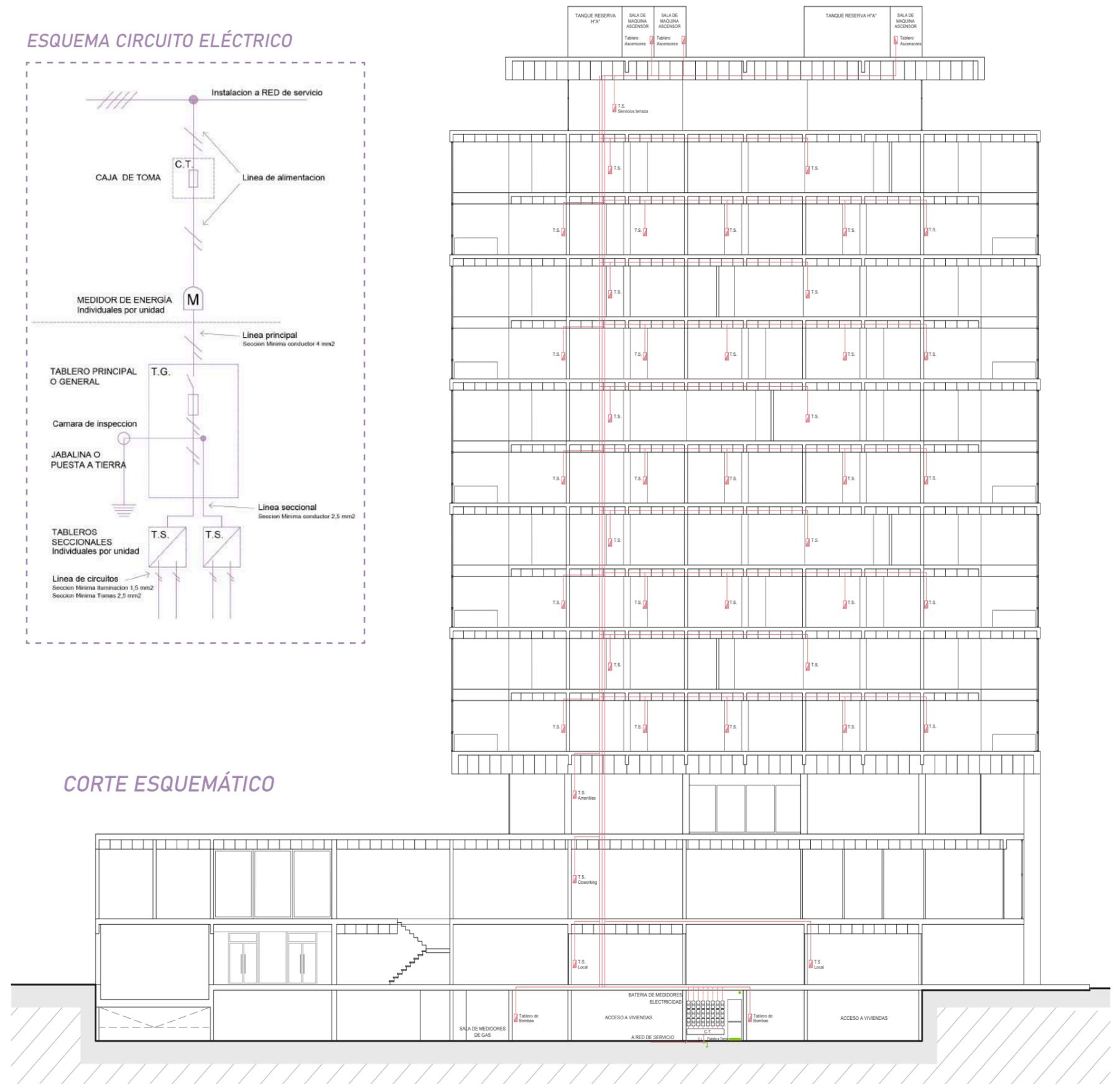
Se implementarán todas las medidas de seguridad reglamentarias, incluyendo:

- Instalación de interruptores automáticos y dispositivos diferenciales residuales en cada tablero general y seccional, garantizando la protección contra sobrecargas y fallas a tierra.
- Sistemas de puesta a tierra, en cumplimiento con las normativas eléctricas locales.
- Señalización clara de circuitos y puntos críticos de mantenimiento.
- Distancias mínimas de seguridad y el uso de materiales no inflamables.
- Alumbrado de emergencia para garantizar visibilidad en caso de cortes de energía.

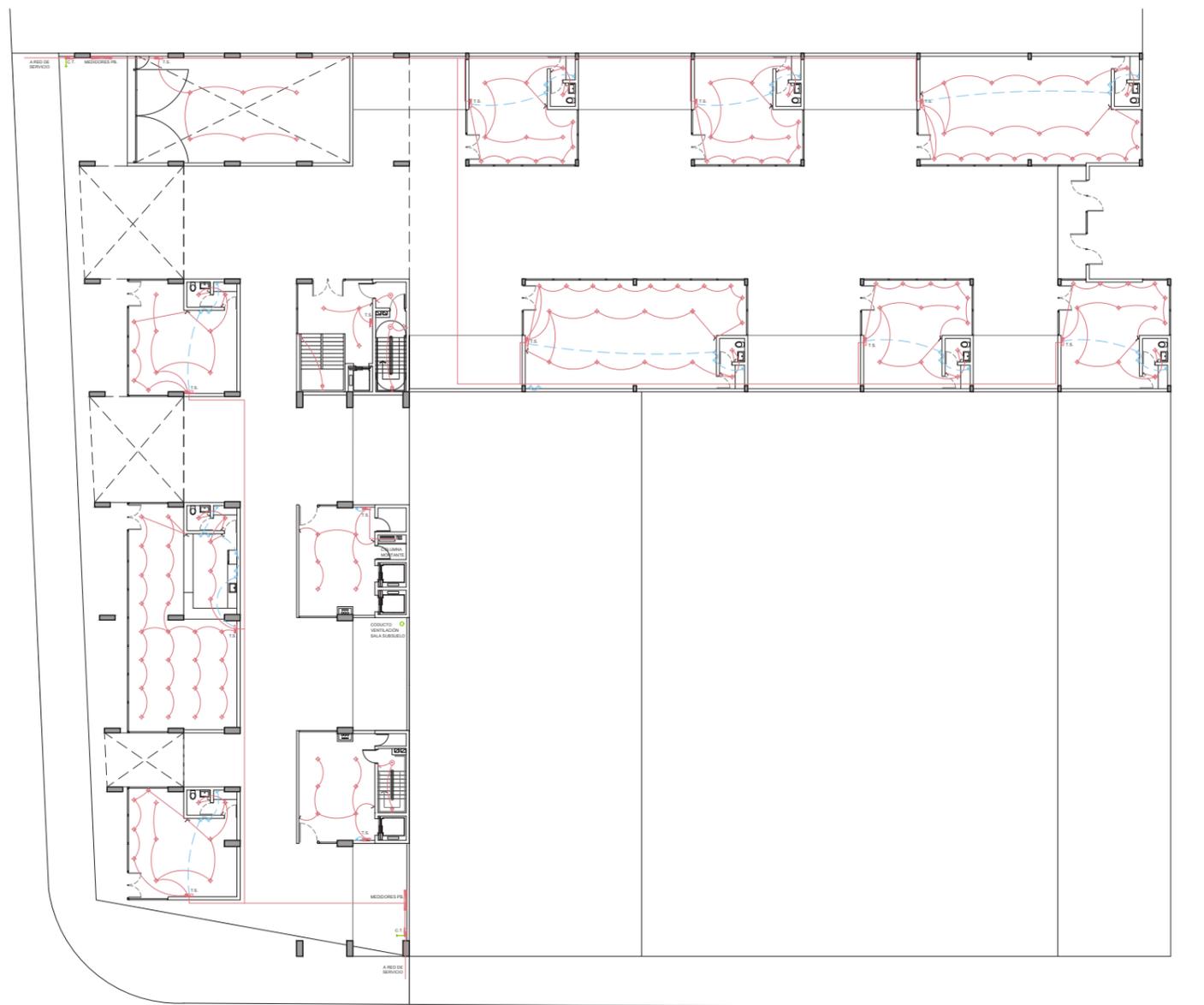
ESQUEMA CIRCUITO ELÉCTRICO



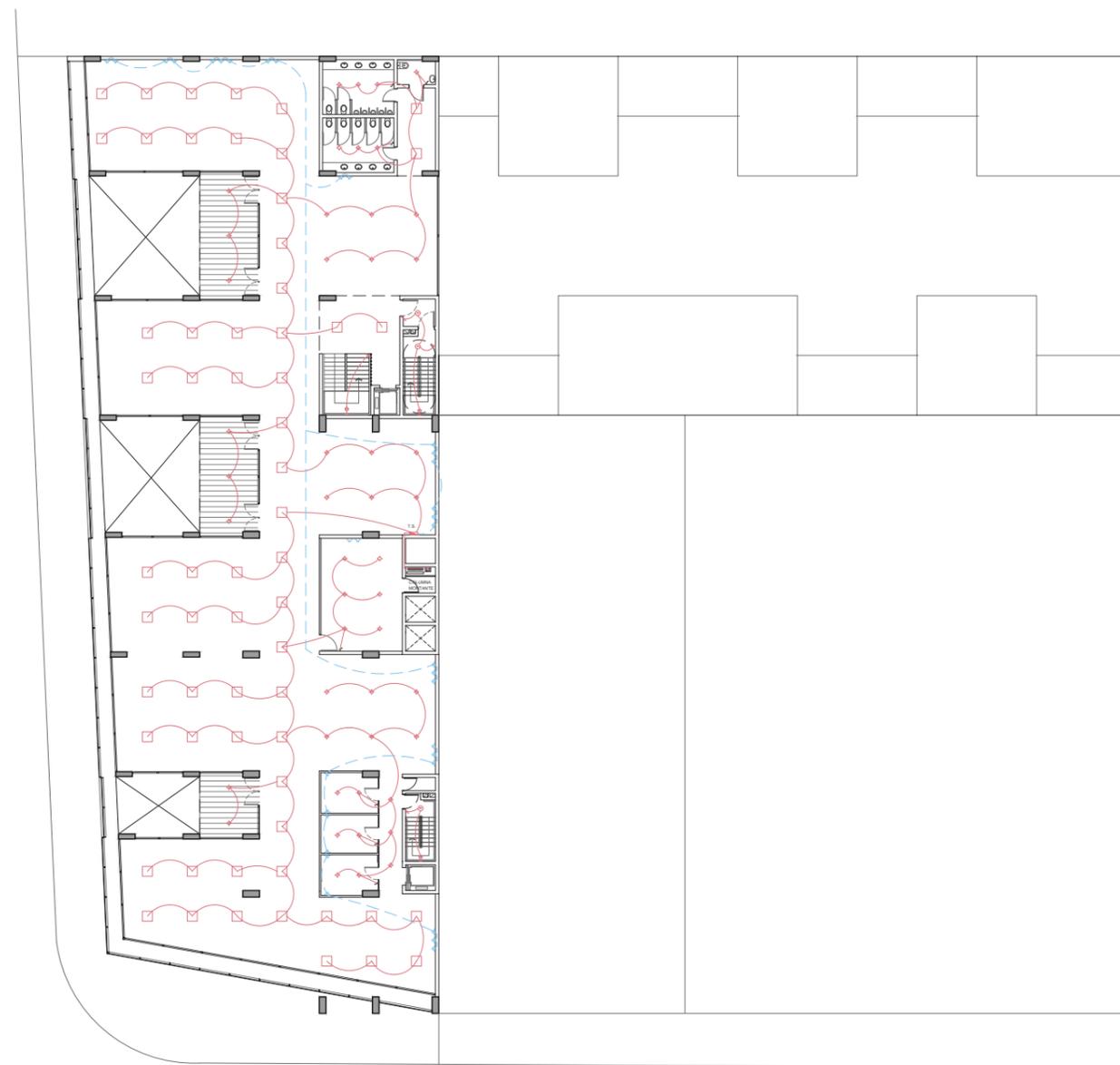
CORTE ESQUEMÁTICO



PLANTA BAJA



PLANTA PRIMER NIVEL



LUMINOTECNIA

La luminotecnia es la disciplina que estudia las diferentes formas de producción de luz artificial y su aplicación, especialmente en espacios arquitectónicos interiores, para garantizar que los usuarios puedan realizar sus actividades con el nivel de iluminación adecuado.

Diseño de iluminación

La iluminación artificial adecuada en diferentes espacios depende de su función y las actividades que allí se realizan. Por lo tanto, se eligieron los siguientes niveles de iluminación y métodos de alumbrado para los diversos programas del proyecto:

1. LOCALES COMERCIALES

Requieren una iluminación que destaque productos y atraiga a los clientes. Se proponen una combinación de dos tipos de iluminación:

- **Iluminación general:** para las áreas de circulación, utilizando luminarias LED, con luz homogénea de 300-500 lux.
- **Iluminación puntual:** para resaltar áreas clave como vidrieras o mostradores, utilizando luminarias LED direccionales o rieles, de 500-1000 lux. La temperatura de color recomendada es de 4000-5000 K para crear un ambiente estimulante y atractivo.

2. ÁREA DE TRABAJO

La iluminación adecuada mejora la concentración y fomenta la interacción social. Se propone:

- **Iluminación general:** luz neutra (4000 K) en áreas abiertas y circulaciones, mediante paneles LED embutidos en cielorraso, generando un ambiente funcional y homogéneo.
- **Iluminación general localizada:** paneles LED en suspensión que emiten luz cálida (2700-3000 K), instaladas en las zonas de encuentro y descanso para crear un ambiente relajado y sociable.

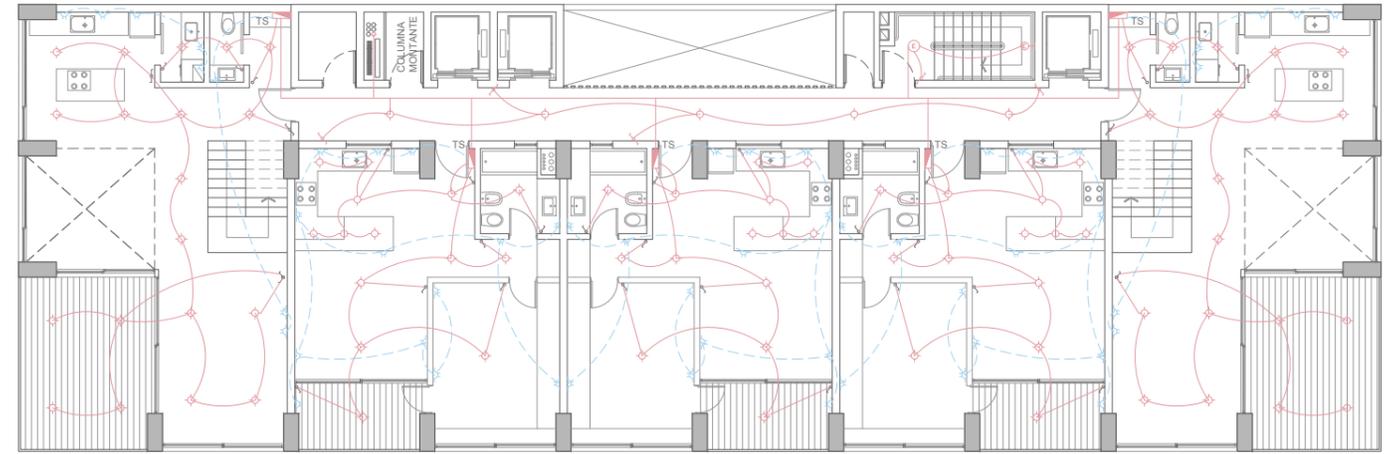
3. ÁREAS RESIDENCIALES

En las viviendas, la iluminación se utiliza para equilibrar funcionalidad y confort.

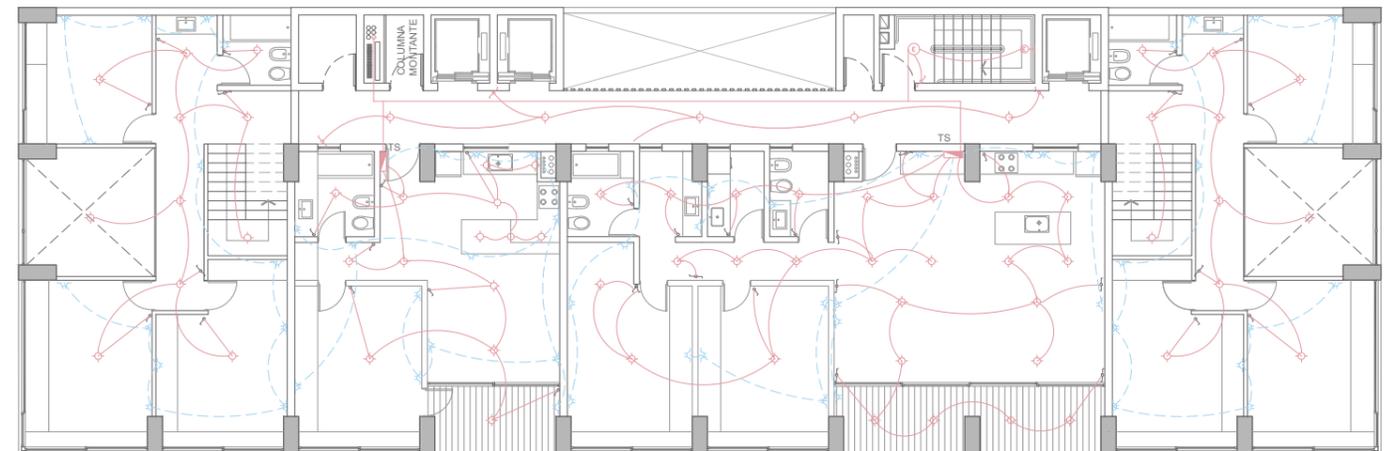
- **Luz cálida:** para las habitaciones, áreas de descanso y áreas sociales como balcones se utilizan tonalidades amarillas (2700-3000 K), creando ambientes agradables y tranquilos.
- **Luz blanca neutra:** utilizada en espacios funcionales como cocinas, lavaderos y baños, garantizando claridad y practicidad (4000k).



PLANTA TIPOLOGIA 01



PLANTA TIPOLOGIA 02



Panel LED embutido



Aplique exterior



Aplique plafón

Barral riel con cabezal direccional



Lámpara colgante



Aplique plafón

Lámpara de pie



La seguridad contra incendios se resuelve mediante un sistema integral que combina abastecimiento de agua, dispositivos de detección y alarma, medios de extinción y señalización para una evacuación segura. La instalación cumple con la normativa vigente y está diseñada para garantizar la protección de los ocupantes y minimizar los riesgos estructurales en caso de emergencia.

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA PARA EXTINCIÓN

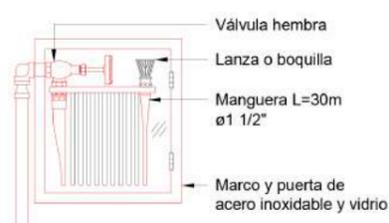
El sistema cuenta con **tres bocas de impulsión** estratégicamente ubicadas en los accesos principales del edificio. Estos permiten la conexión de los camiones cisterna del servicio de bomberos para el abastecimiento de agua en caso de emergencia.



2. BOCAS DE INCENDIO EQUIPADAS (BIE)

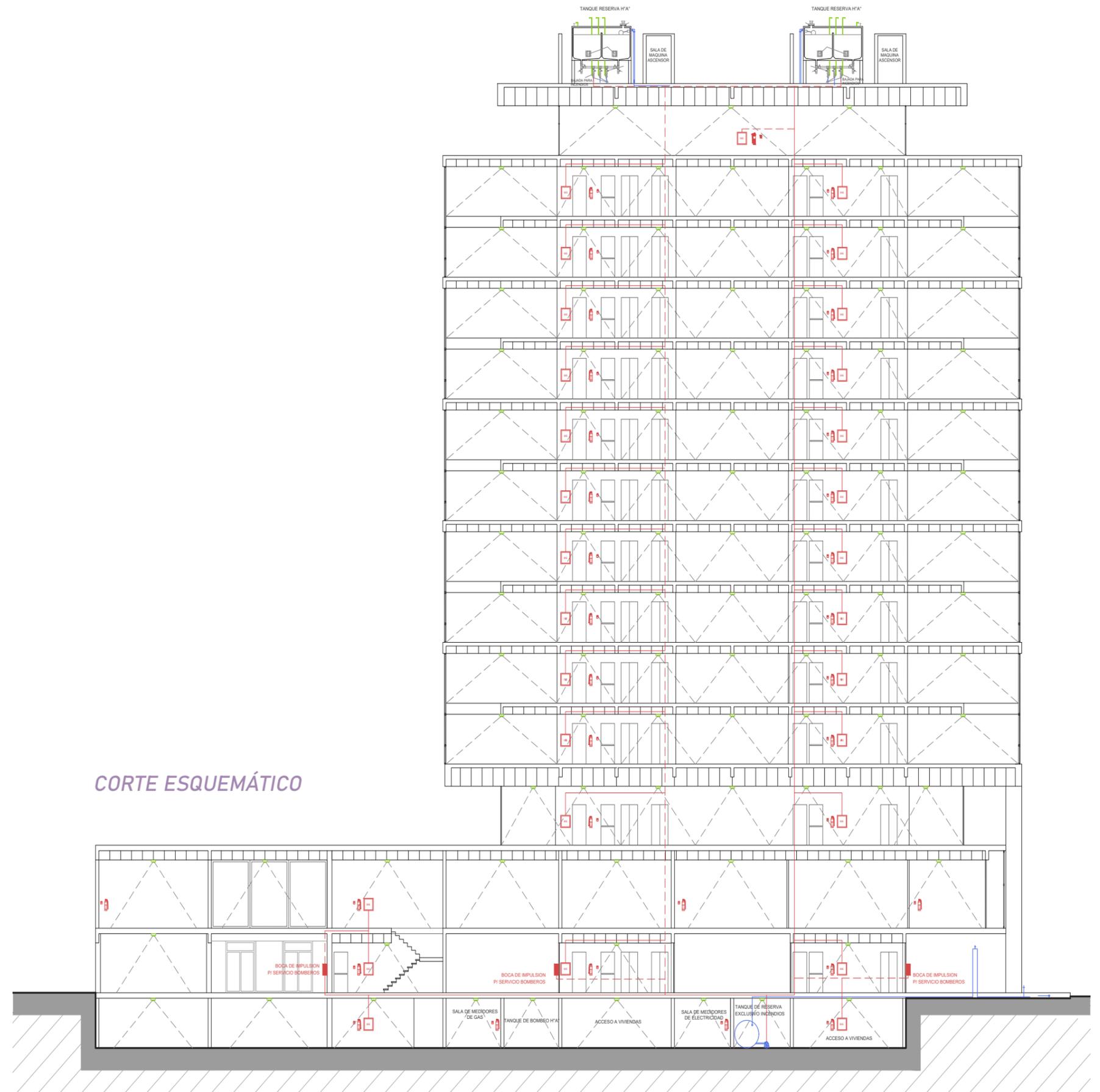
Cada nivel del edificio dispone de BIE en los espacios comunes de circulación, distribuidas de manera que ninguna se encuentre a más de 25 metros de distancia entre sí. Cada BIE incluye:

- **Manguera semirígida de 25 mm de diámetro**, con un alcance suficiente para cubrir el área protegida.
- **Lanza regulable**, que permite distintos tipos de chorro según la necesidad de extinción.
- **Válvula de apertura rápida**, conectada a la red de abastecimiento.



3. PROTECCIÓN MÓVIL: MATAFUEGOS

Se instalan extintores portátiles tipo ABC, adecuados para combatir incendios de origen sólido, líquido y eléctrico. La distribución se realiza a razón de un extintor cada 200 m², garantizando al menos dos unidades por nivel.



CORTE ESQUEMÁTICO

4. SISTEMA DE DETECCIÓN Y ALARMA

El edificio cuenta con un sistema de detección y aviso temprano que incluye:

- **Detectores de humo**, distribuidos de manera que cada unidad cubre un máximo de 60 m².
- **Pulsadores manuales de alarma**, estratégicamente ubicados en accesos y puntos clave de circulación.
- **Sirenas de evacuación**, que se activan automáticamente al detectar humo o mediante la activación manual del sistema.



5. MEDIOS DE EVACUACIÓN Y SEÑALIZACIÓN

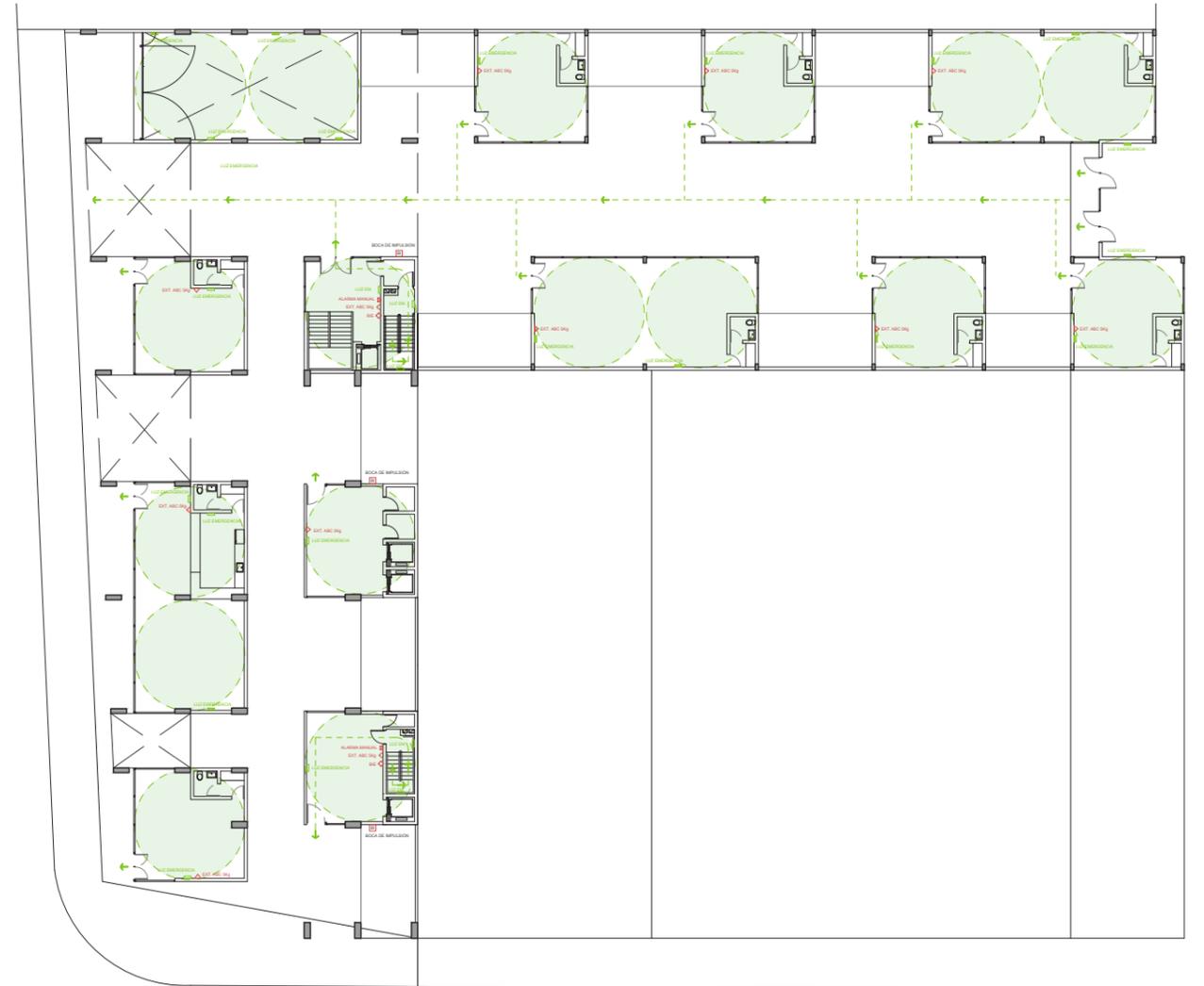
Para facilitar una evacuación segura, se han implementado las siguientes medidas:

- **Señalización** en salidas, escaleras y recorridos de escape.
- **Iluminación de emergencia**, garantizando visibilidad en situaciones de corte de energía.
- **Escaleras de evacuación presurizadas e ignífugas**, asegurando un medio de escape libre de humo y con resistencia al fuego.

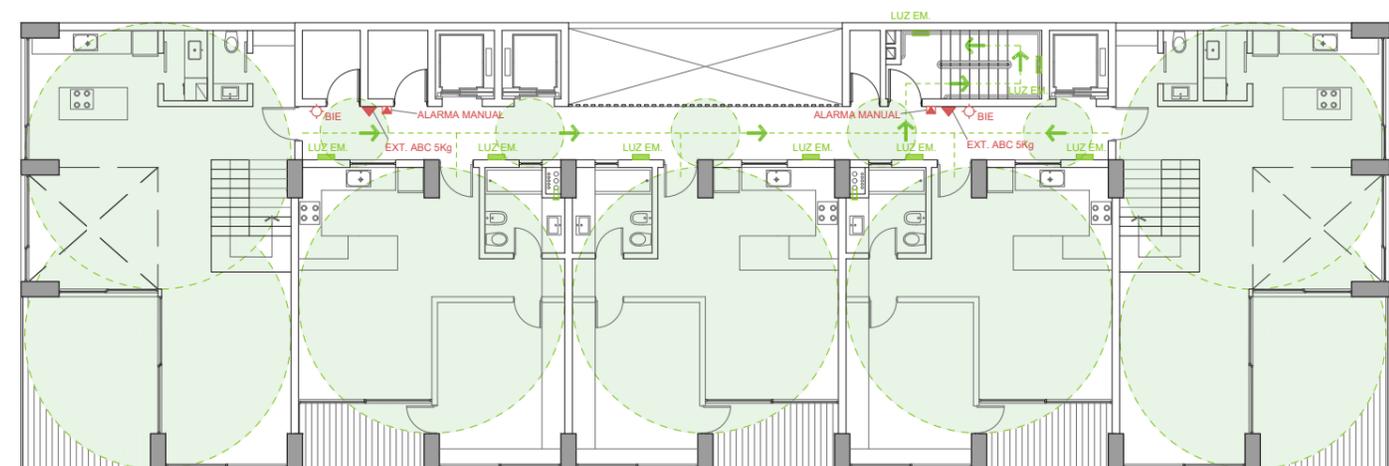


De acuerdo con las características del edificio y la normativa vigente, no se requiere la instalación de rociadores automáticos, dado que se han empleado materiales de construcción incombustibles en las áreas principales, y ningún sector supera los 600 m² de superficie continua, criterio técnico que exime de esta exigencia.

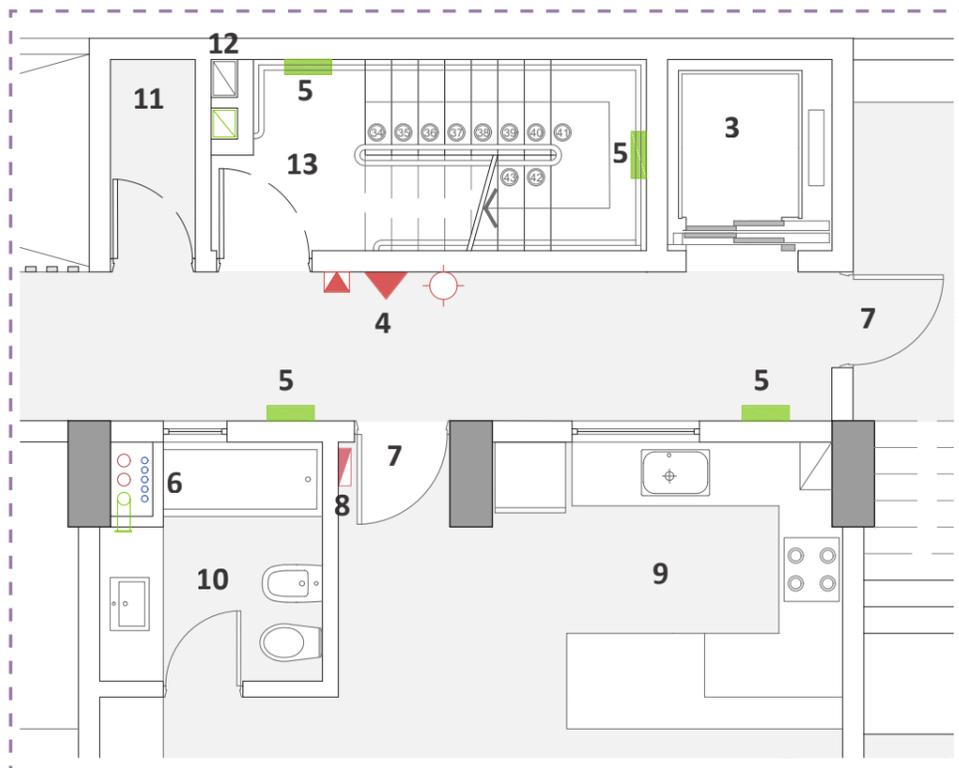
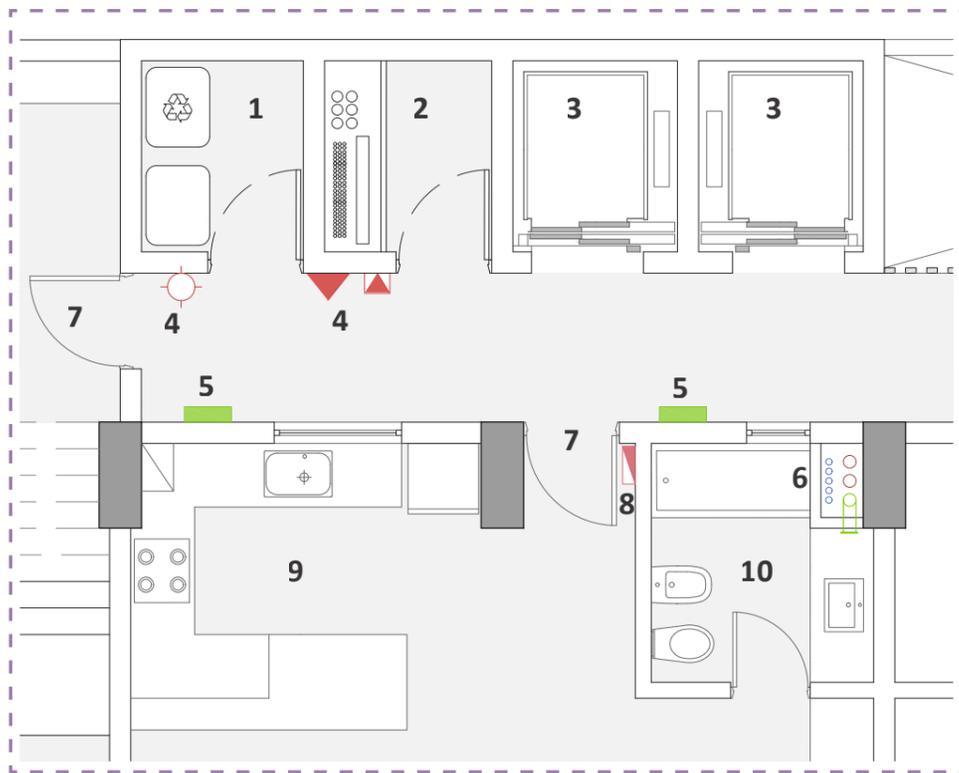
PLANTA BAJA



PLANTA TIPOLOGICA



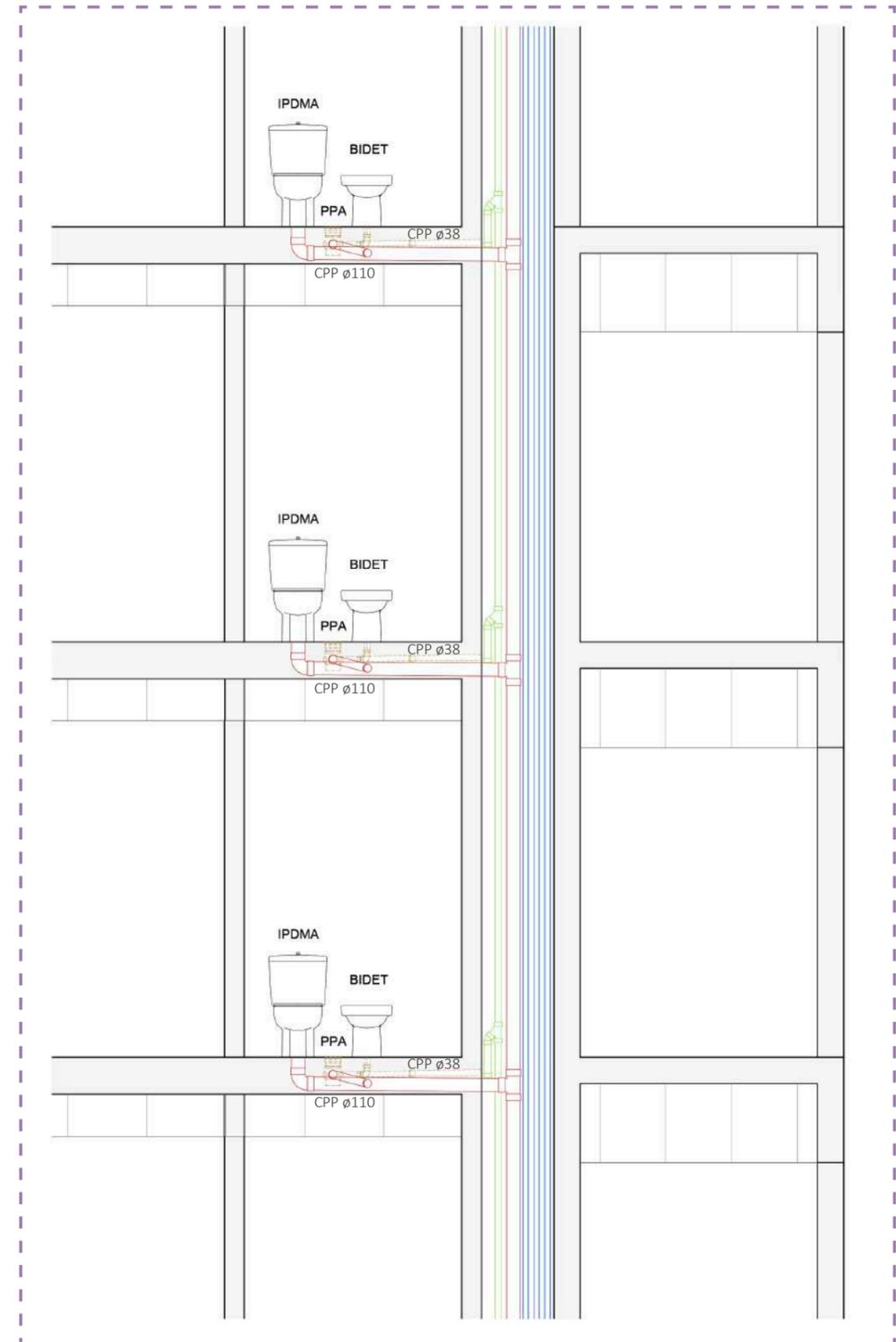
DETALLES NÚCLEOS VERTICALES
ESC. 1.75



REFERENCIAS

- 01. Depósito para residuos
- 02. Plenos eléctricos
- 03. Ascensor electromecánico
- 04. Instalación para extinción de incendios
- 05. Luz de emergencia
- 06. Plenos de agua sanitaria y desagües cloacales
- 07. Ingreso vivienda
- 08. Tablero eléctrico seccional
- 09. Cocina
- 10. Sanitario
- 11. Depósito
- 12. Presurización de escalera
- 13. Escalera de evacuación

COLUMNA MONTANTE INST. SANITARIAS
ESC. 1.50

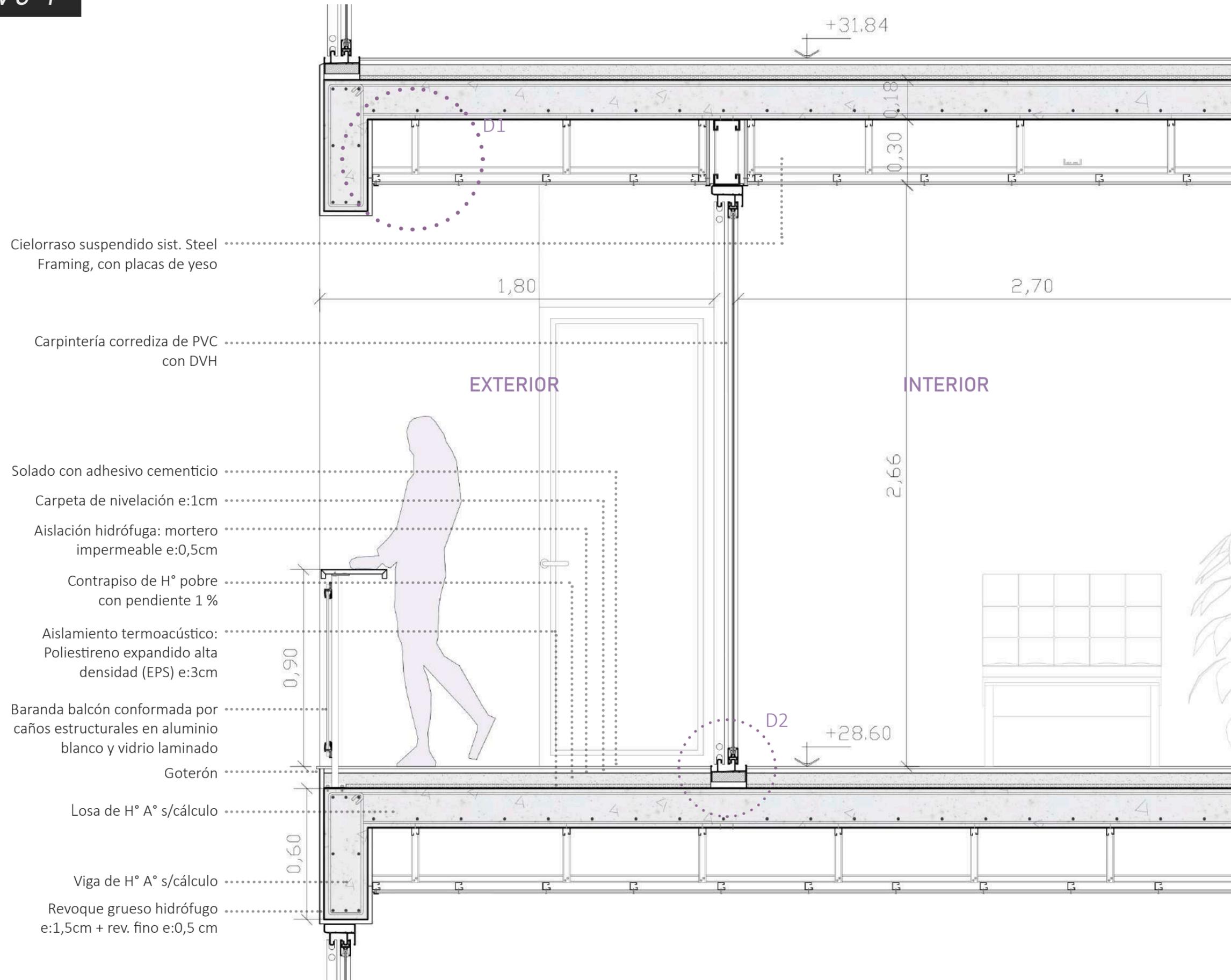
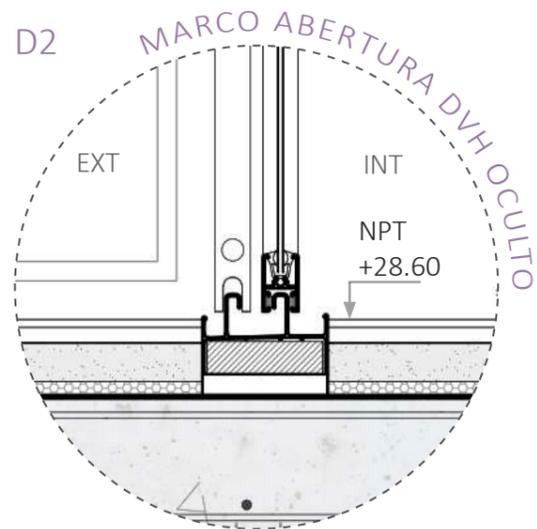
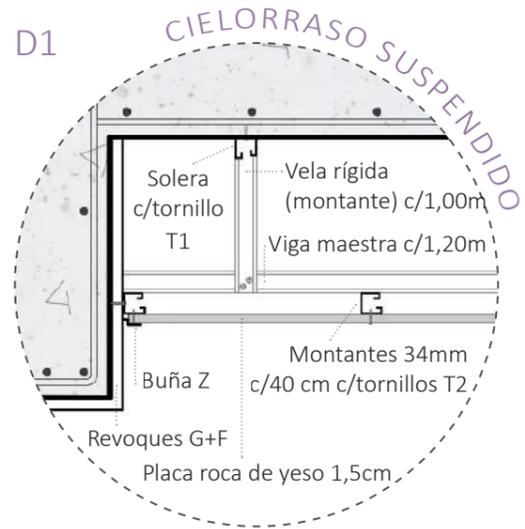


06 - RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA



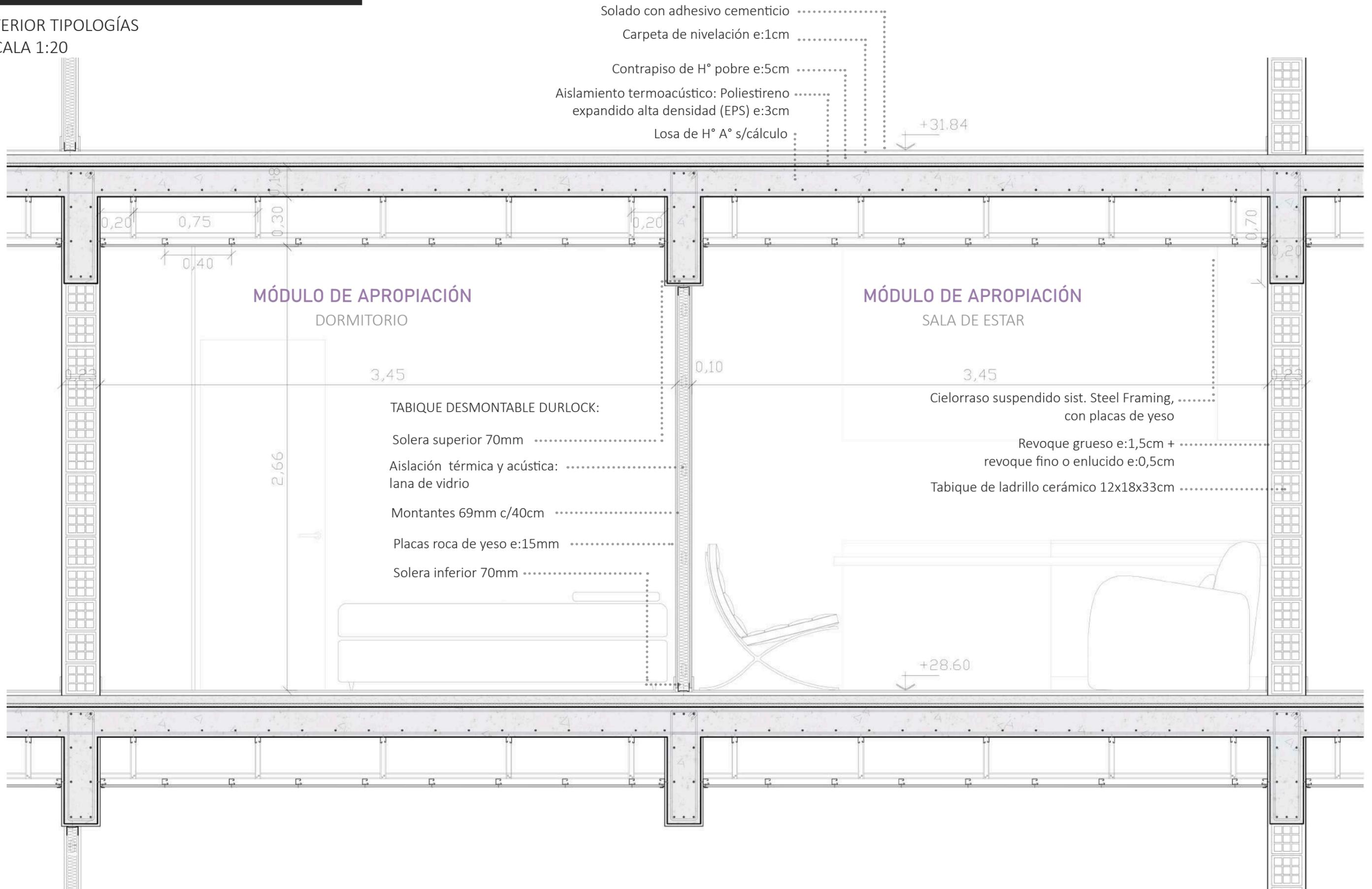
DETALLE CONSTRUCTIVO 1

BALCÓN + CARPINTERÍA TIPOLOGÍAS
ESCALA 1:20



DETALLE CONSTRUCTIVO 2

INTERIOR TIPOLOGÍAS
ESCALA 1:20



HORMIGÓN ARMADO

Se utiliza como material estructural por su excelente resistencia y durabilidad, proporcionando un soporte firme y confiable para el edificio, asegurando su estabilidad a largo plazo. Se considera la incorporación de aditivos en su mezcla para mejorar la resistencia a factores climáticos y reforzar sus propiedades.

ABERTURAS DE PVC CON DVH y RPT

Se eligen carpinterías de PVC blanco con doble vidrio hermético (DVH) y ruptura de puente térmico (RPT) debido a su alto rendimiento térmico y acústico. A diferencia del aluminio, el PVC presenta menor transmitancia térmica, reduciendo pérdidas energéticas y mejorando la eficiencia del edificio. El uso de DVH con RPT refuerza este aislamiento, optimizando el confort interior y disminuyendo el consumo energético. El color blanco proporciona una apariencia homogénea y atemporal en la fachada, integrándose armónicamente al conjunto arquitectónico.

WOOD PLASTIC COMPOSITE

Para la envolvente exterior del primer nivel de coworking, se emplean paneles de parasol móviles con perfiles de madera compuesta (WPC), material seleccionado por su resistencia, durabilidad y sostenibilidad. Compuesto por fibras de madera y polímeros de alta densidad, contiene un 73% de materiales reciclados, reduciendo el impacto ambiental. Su formulación con filtro UV lo hace resistente a la intemperie, minimizando el mantenimiento y asegurando su estabilidad en el tiempo.

Su aplicación en el nivel de coworking no solo mejora el control solar y el confort térmico, sino que también aporta textura y calidez a la fachada, estableciendo un equilibrio entre materialidad y eficiencia ambiental.

TERRAZA AJARDINADA

La implementación de una terraza ajardinada contribuye a la integración de la arquitectura con el entorno natural, mejorando la calidad ambiental del edificio. Este sistema actúa como aislante térmico y acústico, reduciendo la absorción de calor y optimizando la eficiencia energética. Además, favorece la gestión de aguas pluviales, prolonga la vida útil de la cubierta y aporta un espacio verde de uso social y recreativo, generando un entorno más saludable y sostenible.



La gran volumetría del nivel de coworking incorpora un sistema de control solar mediante parasoles móviles diseñados para optimizar el confort térmico y lumínico del espacio. Estos paneles, ubicados exclusivamente en este nivel para destacar su morfología y mejorar el rendimiento energético, permiten regular la incidencia solar y ofrecer protección contra el viento.

MATERIALIDAD Y COMPOSICIÓN DE LOS PANELES

Los parasoles están conformados por perfiles de **WPC (Wood Plastic Composite) símil madera** de la marca *WUD Timbertech*, diseñados específicamente para uso exterior. Este material presenta una alta resistencia a la intemperie, evitando degradación por humedad, radiación UV o insectos, y no requiere mantenimiento periódico como el pintado o sellado anual, garantizando una mayor durabilidad y sustentabilidad.

Cada perfil de WPC tiene dimensiones de **10 cm de ancho por 5 cm de espesor**, y se dispone equidistantemente sobre una estructura metálica que da soporte y rigidez al sistema.

DIMENSIONES Y ESTRUCTURA

Cada panel mide **0,90 m de ancho por 3,90m de alto**, siguiendo la modulación establecida en el edificio para lograr una composición uniforme en la fachada. Dado que esta altura es considerable, se incorporan **refuerzos estructurales horizontales cada 1,20m** para evitar pandeo por efecto del viento y garantizar su correcto desplazamiento sobre los rieles de guía.

La estructura portante del parasol está compuesta por:

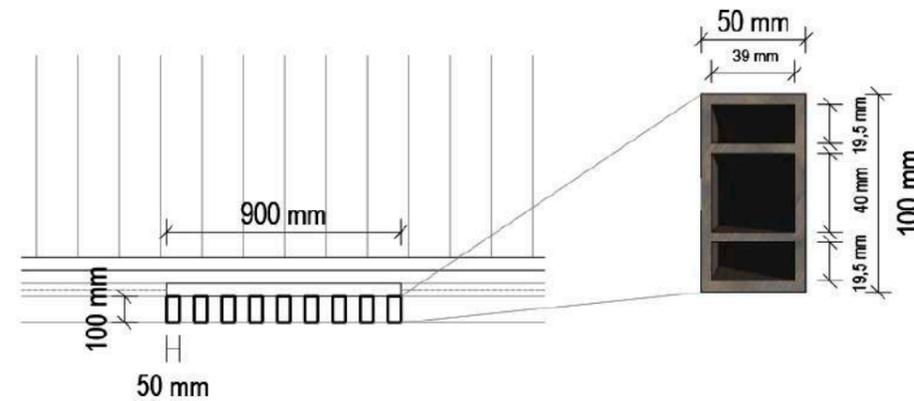
- **Montantes horizontales** (superior e inferior): caños estructurales o perfiles de aluminio.
- **Montantes verticales**: perfiles de aluminio conformando un marco cerrado rectangular, garantizando rigidez estructural.
- **Refuerzos intermedios**: perfiles horizontales cada 1,20m para minimizar deformaciones.

Sobre esta estructura se fijan los perfiles de WPC, asegurando estabilidad y permitiendo el desplazamiento de los paneles según las necesidades.

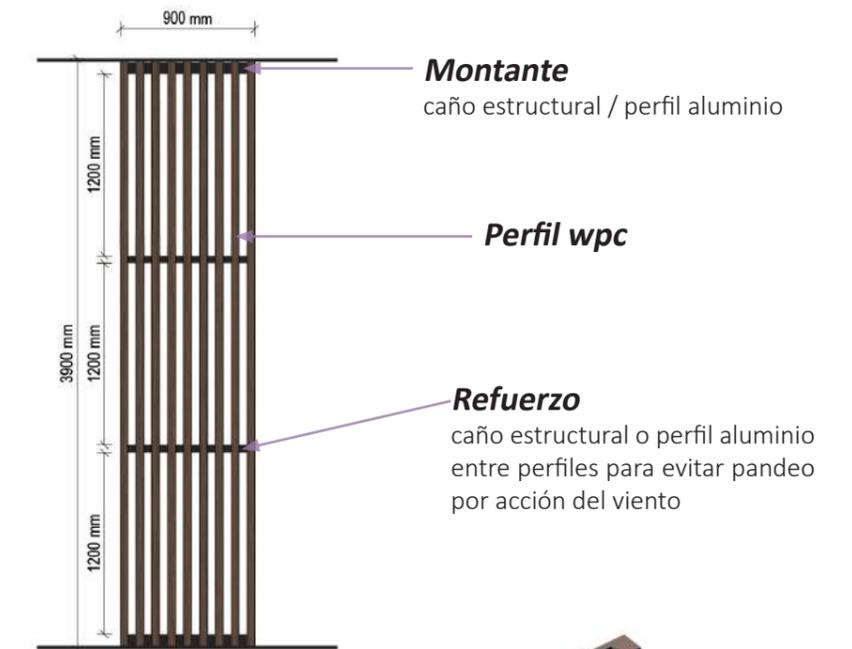
DISPOSICIÓN Y ESPACIO TÉCNICO

Los parasoles se ubican a **90 cm de distancia del cerramiento vidriado**, generando un espesor habitable en la fachada que cumple múltiples funciones. Esta separación permite el mantenimiento del vidrio y los propios paneles, mejora la eficiencia térmica del edificio al favorecer la circulación de aire y reducir la incidencia de la radiación solar directa, y crea un efecto de doble piel que optimiza la protección solar sin sacrificar iluminación natural.

DETALLE PLANTA

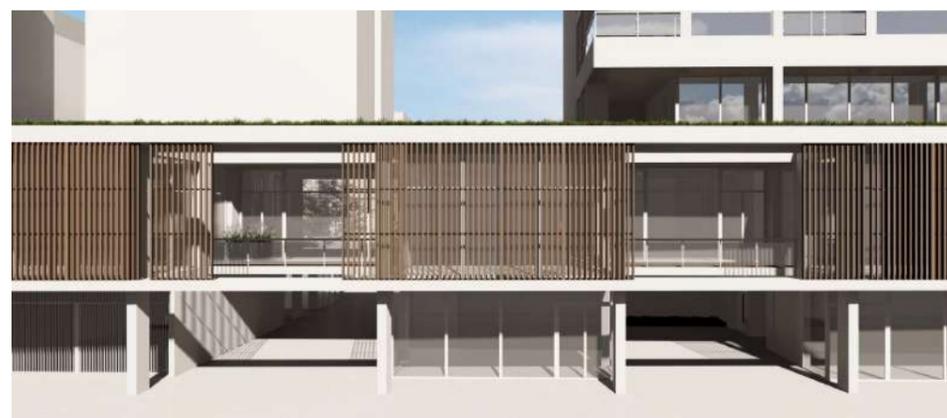


PANEL VERTICAL



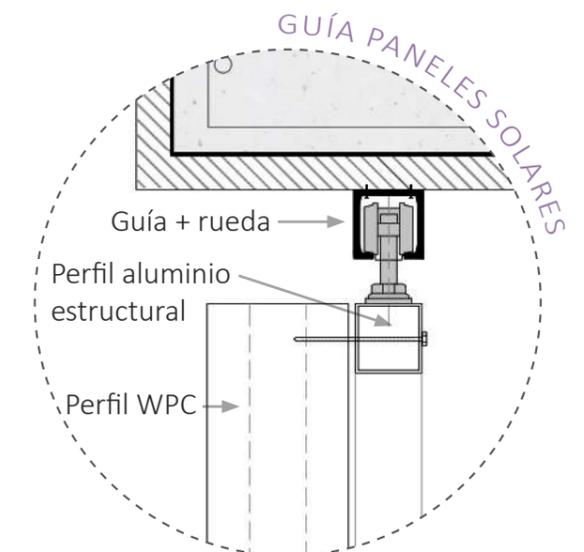
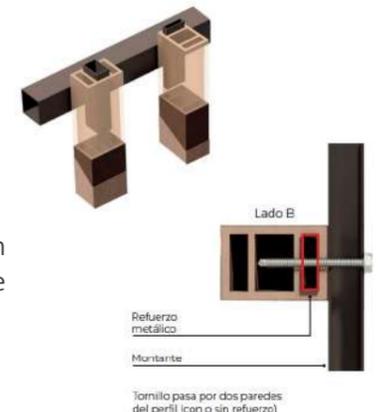
DINAMISMO Y FLEXIBILIDAD:

Fachada en constante transformación.



MONTAJE SOBRE ESTRUCTURA METÁLICA

Refuerzos metálicos necesarios en los puntos de fijación al montante horizontal.



EL VACÍO COMO PAISAJE: JARDINES URBANOS

El diseño paisajístico del proyecto busca potenciar la calidad ambiental del entorno construido, promoviendo la integración de la naturaleza en la trama urbana. En planta baja, entre los módulos de locales comerciales, los vacíos se transforman en jardines urbanos que actúan como lugares de conexión y espacios de descanso, aportando vegetación, biodiversidad y tranquilidad en el recorrido del paseo peatonal.

Estos espacios verdes no solo cumplen una función estética, sino que también generan microclimas que mejoran el confort térmico, regulan la humedad y aportan oxígeno a la ciudad. Además, cuentan con elementos de equipamiento urbano e iluminación exterior, fomentando la permanencia, la interacción social y el sentido de identidad del lugar. Se configura así un recorrido público dinámico e interactivo, donde los visitantes caminan, pasean y se reúnen.

La disposición estratégica de los jardines permite, de cierto modo, una continuidad visual y funcional con la Plaza Rivadavia, extendiendo su vegetación hacia el interior de la manzana. De este modo, el proyecto no solo dialoga con su contexto inmediato, sino que también refuerza la relación entre el espacio público y privado, promoviendo una experiencia urbana más fluida y armónica.

SELECCIÓN DE ESPECIES

Para la vegetación se opta por especies nativas y de bajo mantenimiento que aportan color y textura al recorrido, incluyendo follaje, arbustos florales aromáticos y especies tapizantes. Se conforma un paisaje cambiante a lo largo del año, enriqueciendo la experiencia sensorial de quienes transitan y habitan el espacio.



**MISCANTHUS
SINENSIS**



DBLANCO



**SEDUM
SEXANGULARE**



**CAREX
COMANS**



**HELECHO CHIVO
(BLECHNUM AUSTRALE)**



**PARTHENOCISSUS
TRICUSPIDATA**



**STRELITZIA
AUGUSTA**



07- ANEXO



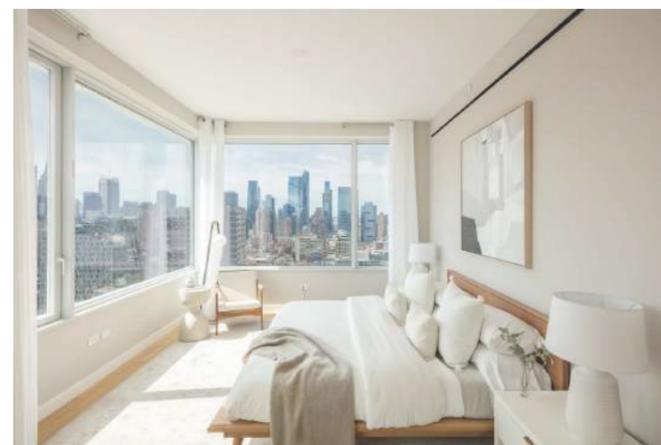
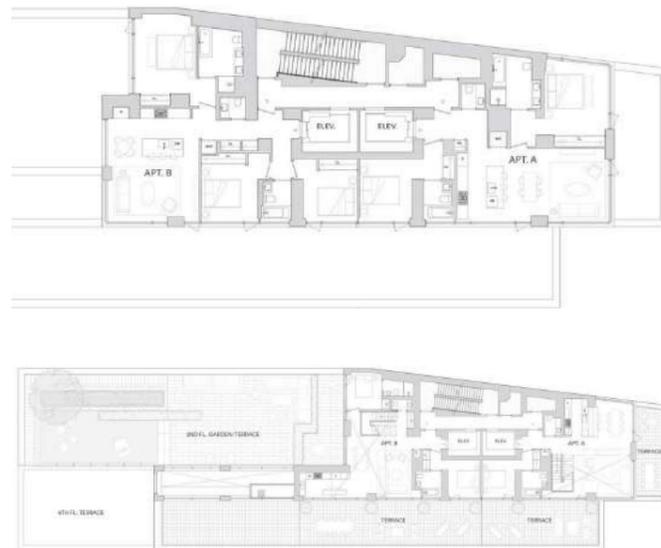
TORRE 611 West 56th Street

Álvaro Siza

Nueva York, Estados Unidos. 2022



La torre de Álvaro Siza, se ha elegido como referente por su **enfoque en la modulación y la diversidad de tipologías residenciales** dentro de un edificio de **usos mixtos**. El diseño se destaca por su volumetría modular que organiza los espacios de forma eficiente, manteniendo una estructura libre que no interrumpe las vistas de la esquina. Esta disposición modular permite una adaptación flexible de los espacios, lo que la convierte en un ejemplo clave para un proyecto que busca integrar diferentes programas en un entorno urbano sin perder la calidad visual y funcional del sitio.



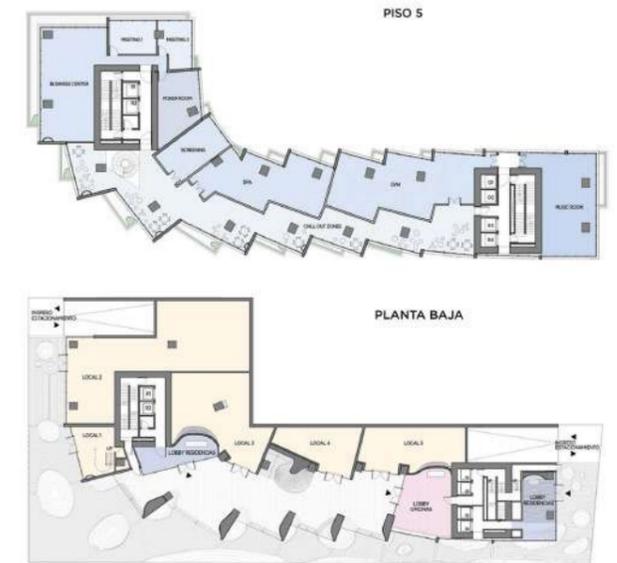
TORRE IQON

BIG / Bjarke Ingels Group

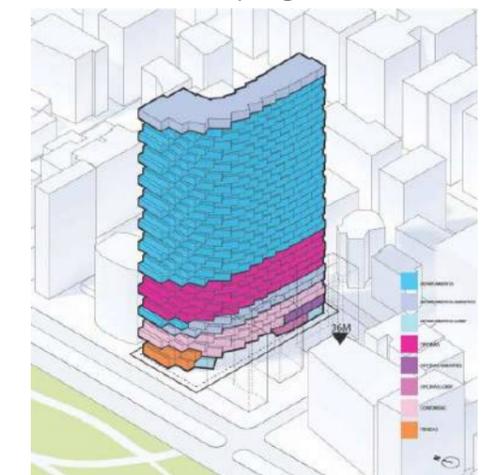
Quito, Ecuador. 2017



La Torre IQON de BIG ha sido seleccionada como referente por su enfoque en el **uso mixto**, combinando residencias, oficinas y comercios en un solo volumen. Su diseño destaca por la rotación de sus módulos, lo que permite la creación de terrazas ajardinadas que establecen una conexión directa con el entorno natural. Esta integración de espacios verdes en la estructura del edificio resalta la importancia de la naturaleza dentro del entorno urbano, un concepto que se adapta al objetivo de **vincular el proyecto con el paisaje y el verde circundante, reforzando la relación entre el espacio construido y el natural.**



Distribución del programa



Concluir este Proyecto Final de Carrera significa mucho más que cerrar una etapa académica; es el resultado de años de aprendizaje, esfuerzo y crecimiento, tanto profesional como personal. Reflexiono sobre la cantidad y calidad de conocimientos adquiridos a lo largo de estos años, sobre la importancia del esfuerzo individual y colectivo junto a mis compañeros, y sobre el verdadero significado de ser arquitecta.

Durante el desarrollo del PFC, he aprendido a integrar y aplicar de manera más precisa los diversos conocimientos teóricos, técnicos y proyectuales que brinda la carrera, mejorando progresivamente en cada etapa.

Este proyecto representa mi compromiso con la arquitectura residencial en mi ciudad, buscando soluciones más flexibles y adaptadas a la realidad contemporánea. Analizar el contexto urbano y cuestionar los modelos tradicionales me permitió reafirmar mi convicción de que la arquitectura tiene el poder de mejorar la calidad de vida y dejar una huella positiva en el tiempo.

Hoy, al llegar hasta aquí, siento que este logro es un punto de partida, una motivación para seguir explorando y creciendo.

“La Arquitectura es el arte y la ciencia de asegurar que nuestras ciudades y edificios se ajusten a la manera en que queremos vivir. Es el proceso de expresar cómo son las sociedades en nuestro mundo físico. La vida siempre está evolucionando, y ante esta evolución, nuestras ciudades y edificios deberían evolucionar también, de modo que puedan adaptarse a la manera en que queremos vivir.”

Entrevista: Bjarke Ingels / BIG. 2014

Agradezco a la **Universidad Nacional del Sur** por incorporar la carrera de Arquitectura en mi ciudad brindándome una educación de calidad, y a todos aquellos que hicieron posible su apertura y desarrollo.

A los **docentes**, por haber sido guías fundamentales en este camino académico, brindándome sus conocimientos, su tiempo y su dedicación a lo largo de estos años.

A mi **familia, amigos y pareja**, por su apoyo incondicional, su compañía y su confianza en mí en cada etapa de este recorrido.

Cada uno de ustedes ha contribuido significativamente a mi crecimiento, no solo como profesional, sino también como persona. Sus enseñanzas, apoyo y motivación han sido pilares fundamentales para alcanzar este logro.

¡Gracias a todos los que han sido parte de mi camino!

LIBROS

- ÁBALOS, I. (2000). *La buena vida: visita guiada a las casas de la modernidad*. Editorial Gustavo Gili.
- BERTUZZI, H. D. (2007). *Adaptabilidad es más*. Editorial EUEDEM.
- CONTI, A. L. (1993). *Tipologías de vivienda en las ciudades bonaerenses*.
- GANDÍA, D. (2019). *La vivienda transformable*. Trabajo Final de Grado, Universidad Politécnica de Valencia, ETSA.
- GARBIÑE, S. (2007). *El modelo de baja densidad: costos y consecuencias urbanas y ambientales*. Revista Universitaria de Geografía, Bahía Blanca.
- MONTANER, J. M. (2005). *Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI*. Editorial Nobuko.
- MONTEYS, X. (2001). *Casa collage: un ensayo sobre la arquitectura de la casa*. Editorial Gustavo Gili.
- Proframa de Ciudades CIPPEC. (2017). *Hacia un plan de desarrollo urbano integral para Bahía Blanca*. Buenos aires, CIPPEC.
- PUIGJANER, A. (2014). *Kitchenless city*. Tesis.
- RAMOS, J. (1998). *La habitación popular urbana en Buenos Aires 1880-1945: una mirada tipológica*.
- UNS. (s.f.). *Geografía de Bahía Blanca: La conformación del espacio urbano en el siglo XX*. Revista Universitaria de Geografía.
- URRIZA, G. (2014). *Expansión urbana en Bahía Blanca (Argentina): tendencias dominantes y política de suelo*. XI Simposio de la Asociación Internacional de Planificación Urbana y Ambiente. Evento FAU, La Plata.

FUENTES ELECTRÓNICAS

- SOUZA, E. (2020). *¿Cómo cambiarán las expectativas arquitectónicas y el estilo de vida en los próximos años?* Archdaily. URL: <https://www.archdaily.cl/cl/948517/como-cambiaran-las-expectativas-arquitectonicas-y-el-estilo-de-vida-en-los-proximos-anos>
- DEJTIAR, F. (2016). *¿Cómo nuestros diseños responden a las nuevas maneras de vivir?* Archdaily. URL: <https://www.archdaily.cl/cl/794786/como-nuestros-disenos-responden-a-las-nuevas-maneras-de-vivir-conoce-los-5-finalistas-de-la-convocatoria-argentina-unacasa>
- *¿Qué es la vivienda flexible?* Rethinking The Future. URL: <https://www.re-thinkingthefuture.com/rtf-fresh-perspectives/a1024-what-is-flexible-housing/>

